

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Haus Senfkorn / Klosterstraße – I 9 (v)“

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Haus Senfkorn / Klosterstraße – I 9 (v)“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich Ebert Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in einem Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 3 Abs. 2 und
Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante der höchsten Brüstung des Neubaus ist nicht höher als die Traufkante des historischen „Haus Senfkorn“ zu errichten.

Die Oberkante der Attika des Neubaus ist nicht höher als die Firsthöhe des „Haus Senfkorn“ zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und
Abs. 3 BauGB
i.V.m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und
§ 18 BauNVO

3. Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 und
§ 14 Abs. 1 BauNVO

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig.

4. Gestaltung

4.1 Der neu zu errichtende Baukörper (einschließlich Verbindungsbau) ist mit einem Flachdach auszubilden.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 86 BauO NRW

4.2 Der neu zu errichtende Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung und Farbgebung an das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ anzupassen. Die Gestaltung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

4.3 Die zu den Laubengängen gehörenden Geländer sind als Stahlgeländer mit Stützen auszubilden.

4.4 Auf dem denkmalgeschützten „Haus Senfkorn“ sind Solaranlagen nicht zulässig.
Auf dem neu zu errichtenden Baukörper sind Solaranlagen nur als Flachkollektoren mit einer Neigung von $\leq 45^\circ$ zulässig.

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 BauGB und
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20
BauGB

5.1 Kompensationsmaßnahme im Vorhabengebiet

Der Eingriff ist durch drei Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr im Vorhabengebiet anteilig auszugleichen.

i.V.m. § 9 Abs. 1a
BauGB und
§ 135 a-c BauGB und
§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

5.2 Externe Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Vorhabengebiet werden der Ausgleichsfläche und den Maßnahmen der natürlichen Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach auf 368 m² der städtischen Fläche in der Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103 (siehe Übersichtsplan 1 der Anlage) außerhalb des Vorhabengebietes zugeordnet.

Zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung im Vorhabengebiet ist die Anpflanzung von drei weiteren Bäumen erforderlich. Diese sollen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers Wiescher Weg 66/68 in der Gemarkung Heißen, Flur 3, Flurstück 915 (siehe Übersichtsplan 2 der Anlage) in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erfolgen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

5.3 Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Artenschutz

Die Rodung der Bäume darf nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Bäume mit entsprechenden Habitatstrukturen wie Spalten, Vertiefungen und Kleinhöhlen sind vor der Rodung eingehend auf Hinweise für das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführenden Maßnahmen, wie etwa die Bergung der Tiere,

veranlasst.

Belaubte Bäume, Nadelbäume und Bäume mit starkem Efeu-Bewuchs, bei denen ein Vorhandensein von genutzten Nistplätzen schwierig feststellbar ist, sind in geeigneter Weise zu roden. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen, wie etwa die Bergung der Tiere/Brutstätte, veranlasst.

Sofern Arbeiten im Dachbereich des vorhandenen Gebäudes durchgeführt werden, sind mögliche Quartiere, insbesondere der Fledermausarten, zu beobachten. Sofern sich Hinweise auf das Vorhandensein von Tieren ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, die weiterführende Maßnahmen, wie etwa der Bergung der Tiere, veranlasst.

Versickerung

Das auf den Dachflächen des neuen Baukörpers anfallende Regenwasser ist im Vorhabengebiet in einer Rigole zu versickern.

Die Stellplatzflächen und Fahrflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster und versickerungsggeeignetem Unterbau zu versehen. Zusätzliches Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern.

Auf das im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche wasserrechtliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

II Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Plangebiet liegt ca. 4 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die Höhe von 149,00 m über NN (gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe) überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m.

§§ 12-18a LuftVG

Denkmalpflege

Das Gebäude Klosterstraße 60 (Haus Senfkorn) ist als Baudenkmal (Nr. 390) in die Denkmalschutzliste der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§ 2 und 3 DSchG NW

sowie

§ 9 Abs. 1a und 1b

DSchG NW

Hinsichtlich geplanter Modernisierungen und Änderungen am und im Denkmal sind gemäß § 9 Abs. 1a und 1b DSchG NW im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens Detailabstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

III Hinweise

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von weiteren Bodendenkmälern wird hingewiesen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§§ 15 und 16 DSchG NW

Aufgrund der Funde im Rahmen der erfolgten Sondage und Detailuntersuchung können weitere Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr

(Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ.

Mit den Bauarbeiten kann deshalb aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist zu beachten.

Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer und Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

Die für die Art und Nutzung des Bauvorhabens erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Geräuschbelastungen durch Fluglärm

Das Vorhabengebiet ist durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf vorbelastet. Die Vorbelastung resultiert aus Abflugbewegungen von den nach Norden führenden Routen MODRU, RKN, MEVEI. Durch sie ist das Vorhabengebiet im Mittel zu etwa 20-30% des Jahres belastet. Zwar verlaufen diese Routen auf der östlichen Ruhrseite, doch in der flugbetrieblichen Praxis besteht für die Fluglotsen der deutschen Flugsicherung die Möglichkeit durch sog. Einzelfreigabe die Maschinen frühzeitig von den Abflugstrecken nach Norden herunterzunehmen und direkt Richtung Westen zu leiten. Dies wirkt sich insbesondere in den verkehrstarken Zeiten aus. Das zu den Auswirkungen der Routenänderungen des Flughafens Düsseldorf International auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelt eine Lärmbelastung L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht Pegel gemäß EU Umgebungslärm-Richtlinie) von etwa ≤ 35 dB(A) aus.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Vorhabengebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Im Wurzelbereich der Bäume sind Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Stoffen grundsätzlich zu vermeiden. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Baumaßnahmen im Bereich des Wurzelraumes nur einseitig zum Stamm beschränkt und in einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Stamm auszuführen.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Oberboden ist getrennt und sachgerecht zur weiteren Verwendung zu lagern.

Erdmassenbewegungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

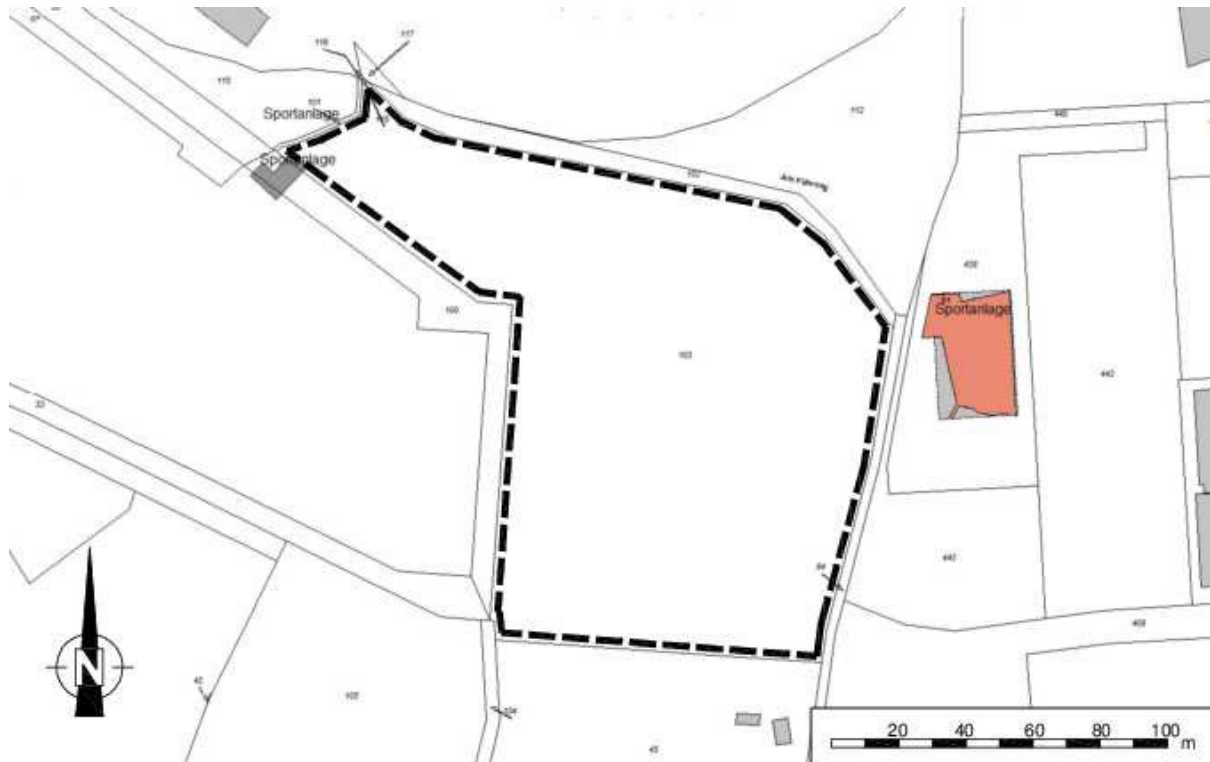
Die temporäre Inanspruchnahme unversiegelter Flächen während der Bauphase ist möglichst zu vermeiden. Temporär in Anspruch genommene Arbeits- und Lagerflächen sind unverzüglich wieder herzustellen.

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen.

Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Anlage: Flächen des externen Ausgleichs

Übersichtsplan 1



Am Föhrring in 45478 Mülheim an der Ruhr - Gemarkung Speldorf - Flur 11 - Flurstück 103

Übersichtsplan 2



Wiescher Weg 66-68 in 45472 Mülheim an der Ruhr - Gemarkung Heißen - Flur 3 - Flurstück 915

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Senfkorn / Klosterstraße - I 9(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich Ebert Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

Inhaltsverzeichnis

1	Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1	Lage und Beschreibung des Vorhabengebietes und seiner Umgebung	4
1.2	Infrastruktureinrichtungen	6
1.3	Erschließung und verkehrliche Anbindung	6
2	Planungsrechtliche Situation	7
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
2.4	Sanierungsgebiet	7
2.5	Bau- und Bodendenkmal	8
2.6	Gender Mainstreaming	8
3	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
3.1.	Anlass zur Planaufstellung	9
3.2.	Projektbeschreibung	10
3.3.	Ziele und Zwecke der Planung	12
4	Darlegung der Ziele und Zwecke	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4.	Stellplätze/Parkplätze und Nebenanlagen	14
4.5.	Gestaltung	15
4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.7.	Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17
4.8.	Ver- und Entsorgung	18
5	Nachrichtliche Übernahmen	18
6	Planungsalternativen	19
7	Städtebauliche Kenndaten	20

Umweltbericht

1	Inhalt und Ziel der Planung	21
2	Ziele des Umweltschutzes	23
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.1.	Allgemeine Bestandsbeschreibung	27
3.2.	Schutzgut Mensch	28
3.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
3.4.	Schutzgut Boden	41
3.5.	Schutzgut Wasser	43
3.6.	Schutzgut Klima und Luft	45
3.7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	48
4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	53
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
6	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	55
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	57
8	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	57

1 Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Beschreibung des Vorhabengebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) „Haus Senfkorn/Klosterstraße - I 9(v)“ (VBB) liegt an der Klosterstraße, direkt gegenüber der Saarner Klosterkirche in Mülheim an der Ruhr im Ortsteil Saarn.

Das Vorhabengebiet liegt damit im Süden von Mülheim an der Ruhr, süd-/östlich der Kölner Straße (Bundesstraße 1) und „links der Ruhr“. Die Stadtmitte von Mülheim an der Ruhr befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 4,5 km (Fahrweg). Der historische Dorfkern von Saarn ist ca. 500 m in nordwestlicher Richtung entfernt.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 881 der Gemarkung Saarn, Flur 24. Es ist 1.936 m² groß und mit dem „Haus Senfkorn“ bebaut. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt Mülheim Ruhr Saarn. Zum Eigentumsübergang auf den Vorhabenträger Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) wurde ein Kaufvertrag geschlossen, der die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers bis zum Eigentumswechsel regelt. Das Flurstück 881 wurde bereits im Vorgriff auf die Eigentumsübertragung gebildet.

Das Gelände des Vorhabengebietes ist relativ eben und steigt nur geringfügig in Richtung Süd-Osten an.

Das „Haus Senfkorn“ wurde vormals als Pfarrhaus und zuletzt als Gäste- und Bildungshaus des Kloster Saarn genutzt. Das traufständige Gebäude steht unter Denkmalschutz (BD Nr. 390), der giebelständige Anbau ist nicht Bestandteil des Baudenkmals. Neben dem „Haus Senfkorn“ befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage mit Schuppen. Eine weitere Doppelgarage steht neben einer privaten Stellplatzanlage an der östlichen Grundstücksgrenze.



Lageplanauszug Vorhabengebiet

Nördlich der Klosterstraße befindet sich die Anlage des Kloster Saarn mit u.a. Kirche, Begegnungsstätte, Museum, Bibliothek, Verwaltungs- und Wohnräumen/-gebäuden sowie Garten und Kräutergarten. Die Klosteranlage steht unter Denkmalschutz. Die meist Wohnzwecken dienenden Häuser entlang der Klosterstraße sind hier überwiegend II- geschossig mit Walm- oder Satteldach. Südöstlich an die Klosteranlage und damit direkt gegenüber dem „Haus Senfkorn“ schließen sich zwei Fachwerkwohnhäuser an. Sie sind beide ebenfalls II- geschossig mit einem I- geschossigen Anbau und verfügen über ein Satteldach. Auch sie stehen unter Denkmalschutz. Ebenso wie das Wohnhaus Klosterstraße 58 westlich zum Vorhabengebiet. Dieses Haus ist, ebenso wie seine westliche Nachbarbebauung, zweigeschossig und verfügt über ein Walmdach. Dies trifft auch für die weitere Bebauung Richtung Landsberger Straße zu. Es überwiegt die Wohnnutzung.

Südlich und südöstlich des Vorhabengebiets überwiegt entlang der Klosterstraße eine dazu abweichende Bebauung. Diese Wohnhäuser sind in der Regel I-geschossig und verfügen über ein Flachdach.

Direkt südwestlich an das Vorhabengebiet schließen sich die Freizeitbereiche des Jugendheims der katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt (Landsberger Straße 19 und 21) an.

Die Grundstücke in der Umgebung sind recht groß, so dass die Bebauung sich sehr aufgelockert, mit hohem Durchgrünungsanteil präsentiert.

Nördlich der Klosterstraße und der Klosteranlage endet die geschlossene Bebauung links der Ruhr und geht in einen breiten Grünstreifen bis zur Ruhr über. Dieser Bereich ist zu Naherholungszwecken erschlossen.

1.2 Infrastruktureinrichtungen

Geschäfte und Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes (und darüber hinaus) befinden sich im historischen Ortsteil von Saarn sowie an der Kölner Straße (B1), der Straßburger Allee (B223) bzw. der Düsseldorfer Straße. An diesen großen Erschließungsstraßen befinden sich zudem zahlreiche Gewerbebetriebe.

Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie eine Schule und Kirchen sind in direkter Nachbarschaft anzutreffen. Die nächste Senioreneinrichtung ist in einer Entfernung von ca. 2,0 km an der Mendener Straße.

1.3 Erschließung und verkehrliche Anbindung

Erschlossen ist das Vorhabengebiet über die Klosterstraße. Hierbei handelt es sich um eine Anwohnerstraße, die direkt auf die Kölner Straße (B1) mündet. Diese verbindet die Bundesautobahn BAB 40 im Norden von Mülheim an der Ruhr mit den beiden Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 52 nahe Breitscheid im Südwesten von Mülheim an der Ruhr. Eine weitere gute innerstädtische Verbindung nach Norden ist mit der B 223 (Straßburger Allee/Düsseldorfer Straße) gegeben.

Damit ist das Vorhabengebiet für den Individualverkehr sehr gut angebunden.

Das Vorhabengebiet ist zudem über den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Bushaltestellen befinden sich fußläufig an der Kölner Straße, im Dorf Saarn (Düsseldorfer Straße) oder an der Landsberger Straße. Von hier bestehen Busverbindungen zum Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) und zum Hauptbahnhof in der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr, ebenso nach Essen oder Ratingen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP vom 03.05.2010 stellt das Vorhabengebiet als „Wohnbaufläche“ und Bestandteil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) dar.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit der räumlichen Zielaussage des RFNP. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem RFNP entwickelt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß Räumlich-Funktionalem Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Vorhabengebiet im zugeordneten Bereich des Teilraumes Saarn. Dessen Teilraumzentrum (C-Zentrum) beginnt in einer Entfernung von etwa 250 m an der Kölner Straße Ecke Düsseldorfer Straße.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengebiet liegt in dem seit dem 05.07.1968 rechtswirksamen Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“. Dieser Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet als Nutzung „Gemeinbedarfsfläche - Katholisches Gemeindezentrum“ fest, die nicht mit der geplanten Wohnnutzung des Mülheimer Wohnungsbaus (MWB) (als Mietobjekt für den Verein Leben in Nachbarschaft – alternativ e.V. - LiNA) übereinstimmt. Deshalb soll dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus Senfkorn/Klosterstraße - I 9(v)“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“, soweit sie durch den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst sind, aufgehoben.

2.4 Sanierungsgebiet

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Alt Saarn“. Ein entsprechender Grundbucheintrag in Abteilung II des Grundbuchblatts besteht noch. Kloster Saarn und seine umliegenden Gebäude waren ein Sanierungsschwerpunkt. Die Maßnahmen, die im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens durchgeführt wurden, konnten offiziell 2010 abgeschlossen werden. Zum endgültigen Abschluss des Verfahrens fehlt nur noch die Umlage der Wertsteigerung.

Die angestrebte Planung steht den Zielen der Sanierung nicht entgegen.

2.5 Bau- und Bodendenkmal

Baudenkmal

Bei dem Gebäude Klosterstraße 60 „Haus Senfkorn“ handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es wurde am 21.04.1988 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Nr. 390 eingetragen. Das Objekt ist sehr bedeutend für die Geschichte, für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse und für die Ortsentwicklung Saarns im 18./19. Jahrhundert. Somit ist es sowohl aus wissenschaftlichen, architektur- und ortsgeschichtlichen als auch aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert.

Für das Baudenkmal besteht gemäß § 9 (1a) und (1b) DSchG eine generelle Erlaubnispflicht bei allen Maßnahmen zur baulichen Veränderung (außen wie innen).

Die Schutzwürdigkeit nach § 9 (1b) DSchG – schließt zudem eine erweiterte Erlaubnispflicht von Maßnahmen im Umfeld des Denkmals mit ein.

Bodendenkmal

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Kloster Saarn konnte die Existenz von Bodenfunden/-denkmälern nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde schon vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme eine archäologische Sachstandermittlung durchgeführt.

Die Untersuchungen ergaben Baufunde eines mindestens zweiflügeligen Gebäudes mit Keller. In Absprache mit den Denkmalbehörden (LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und Untere Denkmalbehörde der Stadt Mülheim) wurden die vorhandenen Funde ausgegraben und wissenschaftlich dokumentiert. Nach erfolgter Untersuchung dürfen sie, soweit das Bauverfahren dies nötig macht, zurückgebaut werden. Die angetroffenen archäologischen Funde stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Weitere Untersuchungen im Bereich der bestehenden Gartenmauer und des Parkplatzes sollen baubegleitend erfolgen. Die endgültige Dokumentation kann hierzu erst im Nachgang erfolgen.

2.6 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. Das Leben von Männern und Frauen bzw. Mädchen und Jungen weist in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass dies immer bewusst ist. Um das

Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt. Der auf die Schaffung von modernen Wohnbauflächen abzielende vorhabenbezogene Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen sind geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Chancengleichheit ist gegeben.

3 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1. Anlass zur Planaufstellung

Die bisherige Nutzung des „Haus Senfkorn“ als Gäste- und Bildungshaus für das Kloster Saarn wird nicht länger verfolgt, deshalb wird für das denkmalgeschützte Gebäude eine neue Nutzung erforderlich.

Für die planungsrechtlich mögliche Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ besteht weder seitens der Kirche noch für andere Gemeinbedarfszwecke Bedarf. Auch besteht derzeit kein Bedarf, die vorhandenen Einrichtungen auf der Fläche zwischen Klosterstraße und Landsberger Straße weiter baulich zu entwickeln, wie dies in dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 möglich ist.

Der Verein „Leben in Nachbarschaft –alternativ e.V. (LiNA)“ möchte zusammen mit dem MWB Wohnraum für ältere Menschen schaffen. Dieser soll so konzipiert werden, dass älteren Menschen möglichst lange ein eigenständiges Leben in einer starken solidarischen Gemeinschaft ermöglicht wird.

Das bestehende „Haus Senfkorn“, die Größe des Grundstücks und seine Lage zum historischen Dorfkern und Kloster Saarn bieten sich in besonderer Weise für dieses spezielle Wohnprojekt an. Das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ soll in ein Wohngebäude umgebaut werden und in einem ergänzenden Neubau sollen weitere zehn barrierearme Wohnungen entstehen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt als Investor das Projekt zu realisieren und es dem Verein als Vermieter zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Kooperationsvereinbarung wurde bereits unterzeichnet.

Das bestehende Planungsrecht ist bezüglich der zulässigen Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht vereinbar. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb die entsprechende planungsrechtliche Anpassung erfolgen.

3.2. Projektbeschreibung

Der MWB als Vorhabenträger beabsichtigt den Umbau des bestehenden „Haus Senfkorn“ und den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in direkter Nachbarschaft.

Im „Haus Senfkorn“ sollen drei Wohnungen und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss entstehen.

Der Neubau wird mit etwas größerem Abstand zur Klosterstraße auf dem Grundstück platziert. In ihm sollen zehn weitere Wohnungen (als Zwei- und Drei-Raumwohnungen) auf drei Etagen entstehen. Geplant ist ein II-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss.

Die Wohnungen werden über Laubengänge entlang der Nordfassade erschlossen. Diese Laubengänge realisieren einen überdachten und damit geschützten Zugang zu den Wohnungen. Da sie aber bezüglich der Geländer/Brüstungen und Stützen sehr offen und filigran gestaltet werden, lockern sie das Erscheinungsbild der zurückliegenden Fassade auf, erscheinen selbst aber nicht zu dominant.

Im Staffelgeschoss wird aus gestalterischen Aspekten die Brüstung geschlossen ausgebildet. Zum Schutz der Wohnungszugänge werden kleine Überdachungen über den Eingangstüren installiert.

Zum Südwesten und damit zum Garten hin sind für alle Wohnungen Freisitze in Form von Terrassen, Balkonen bzw. Dachterrassen mit Überdachungen bzw. Vordächern zum Sonnenschutz vorgesehen.

Beide Gebäude werden mit einem II-geschossigen Trakt verbunden, der mit dem notwendigen Aufzug und einem Treppenhaus die Erschließungsfunktion beider Häuser übernimmt. Sowohl alle Wohnungen und die Gemeinschaftsräume im historischen Gebäude, als auch alle Etagen des Neubaus sind über diesen Trakt barrierearm zugänglich. Auch ermöglicht dieser Zwischentrakt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einen Übergang zwischen beiden Gebäuden.

Der Neubau wird zur Unterbringung der Versorgungsanlagen zumindest teilunterkellert.

„Haus Senfkorn“ bleibt zudem über die bestehende Treppenanlage direkt von der Klosterstraße aus zugänglich.

Für das historische Gebäude wird das bestehende Krüppelwalmdach erhalten. Für den Zwischenbau und den Neubau sind Flachdächer vorgesehen. Die Höhen des Neubaus sollen unter den Bestandshöhen des „Haus Senfkorn“ zurückbleiben. So wird die Oberkante der Brüstung des Neubaus tiefer als die Traufkante des Denkmals und die Oberkante der Attika des Neubaus tiefer als die bestehende Firsthöhe des „Haus Senfkorn“ errichtet.

Um den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, wurde das Rheinische Amt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalbehörde und der Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr schon zu einem sehr frühen Planungsstand einbezogen und ihre Anregungen in der Planung berücksichtigt.

Das äußere Erscheinungsbild des „Haus Senfkorn“ wird in seinen denkmalpflegerischen Aspekten erhalten bleiben. Das zwei-geschossige Traufenhaus in verputztem Backstein ist noch weitestgehend im originalen Erscheinungsbild erhalten. Die Eckpilaster (pfeilerartige Formelemente) werden mittels Farbgestaltungen besonders betont und fehlende Fenster-/Blendläden wieder ergänzt. Der bestehende Eingang zur Klosterstraße mit Treppenaufgang wird erhalten.

Die Neubebauung tritt in der Platzierung auf dem Grundstück bewusst hinter das Denkmal zurück und wird sich in der Farbgebung der Fassadengestaltung ihm anpassen. Das Gestaltungsmerkmal „Blendläden“ wird in farbgleichen Zierelementen in Holzoptik zwischen einzelnen Fenstern am Neubau wieder aufgegriffen. Die Geländer der Laubengänge werden als offene Stahlgeländer mit filigranen Stützen ausgebildet.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr wird vor dem Neubau eine private Stellplatzanlage für die künftigen Bewohner geplant, dazu werden die bestehende, private Stellplatzanlage und die beiden Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze überplant. Zur Klosterstraße wird die neue Stellplatzanlage mit einer niedrigen Hecke eingefasst. Die bestehende Garage/Schuppen an der westlichen Grundstücksgrenze wird umgenutzt und dient zukünftig der Unterbringung von Fahrrädern. Der Vorplatz wird somit als weiterer Stellplatz nutzbar und im Sinne der Landesbauordnung anrechenbar.

Die Abstimmung weiterer Details erfolgt im begleitenden Durchführungsvertrag und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind weitere Detailabstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

3.3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Das Vorhabengebiet wird, in Anlehnung an seine Umgebung, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- Das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ wird in seinem Bestand gesichert und einer neuen Wohnnutzung zugeführt.
- Ergänzend wird auf dem Grundstück ein weiteres Wohngebäude in Form eines II geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Staffelgeschoss errichtet.
- Zur Regelung des ruhenden Verkehrs der Mieter auf dem Grundstück ist eine neue Stellplatzanlage vorgesehen.

Für die Umsetzung der Ziele ist es erforderlich, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern und anzupassen. Hierbei wird besondere Rücksicht auf „Haus Senfkorn“ und die in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Baudenkmäler genommen.

4 Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet wird in Anlehnung an die Struktur der näheren Umgebung als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Damit erfolgt eine Anpassung der Nutzung an das geltende Planungsrecht der Umgebung.

Das Vorhabengebiet soll ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, daher sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen und die durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehre mit den Begleiterscheinungen Lärm und Emissionen sollen vermieden werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Vorhabengebiets bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ bzw. die Anzahl der Vollgeschosse.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und die bestehende Dichte der umliegenden Bebauung wird für das Vorhabengebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die II –Geschossigkeit des bestehenden „Haus Senfkorn“ wird auch maßgeblich für den geplanten Neubau sein. Dem folgend wird die GFZ mit 0,8 festgesetzt. So kann bei gleicher versiegelter Fläche und damit bei gleichem Eingriff in den Naturhaushalt eine Vergrößerung und damit Optimierung der Wohnfläche erzielt werden. Damit liegen die Festsetzungen zu GRZ / GFZ unterhalb der Obergrenze der zulässigen Festsetzungen der BauNVO (§ 17) von 0,4 / 1,2.

Die Abstimmung der Kubatur des Neubaus auf die Dachhöhen des Baudenkmals „Haus Senfkorn“ wird das Zusammenspiel beider Bauwerke und ihre optische Wirkung aufeinander reglementieren. Deshalb wird die Oberkante der höchsten Brüstung des Neubaus nicht höher als die Traufkante des historischen „Haus Senfkorn“ errichtet und die Oberkante der Attika des Neubaus nicht höher als die Firsthöhe des „Haus Senfkorn“ ausgebildet.

Mit der Planung können die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes, u.a. die optische Erlebbarkeit des kulturhistorisch bedeutsamen Kloster Saarn durch eine I- und II geschossig gehaltene, offene Bebauung gewahrt werden und wie für die Grundstücke der Nachbarschaft, eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Vorhabengebiet werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Dem Wunsch der Denkmalpflege folgend, wurde das neu geplante Wohnhaus mit deutlichem Abstand zur Klosterstraße platziert, so dass es räumlich und optisch hinter dem Baudenkmal „Haus Senfkorn“ zurücktritt.

Der Grundriss des Neubaus orientiert sich an den Bedarfen des Vereins LiNA. Er ergibt sich aus der erforderlichen Anzahl, wie auch der Größe der Wohnungen. Die erforderlichen Abstände zum Nachbargebäude für gesunde Wohnverhältnisse und zur Realisierung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung werden gewahrt.

Um zudem eine barrierearme Zugänglichkeit der Wohnungen in „Haus Senfkorn“ realisieren zu können, bietet sich die Errichtung eines Zwischentraktes zu beiden Gebäuden an. Er realisiert mittels eines Aufzugs sowohl den barrierearmen Zugang der einzelnen Etagen als auch einen barrierearmen Übergang der Wohnetagen beider Häuser.

Damit der Zwischentrakt möglichst gering in das äußere Erscheinungsbild des Baudenkmals „Haus Senfkorn“ eingreift, ist der Übergang auf der Rückfassade des „Haus Senfkorn“ vorgesehen.

4.4. Stellplätze/Parkplätze und Nebenanlagen

Die private Stellplatzverpflichtung in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den eigenen Grundstücken gemäß § 51 BauO NRW (1 Stellplatz/Wohneinheit) zu erfüllen.

Für die 13 neuen Wohneinheiten besteht deshalb die Verpflichtung 13 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche vom Verkehr freigehalten werden.

Zwölf der erforderlichen Stellplätze sind in Form einer neuen Stellplatzanlage vor dem Neubau geplant. Je fünf Stellplätze werden dazu nebeneinander und gegenüber angeordnet und über eine ausreichend breite Fahrgasse erschlossen. An der zweiten „Fahrgasse“, die gleichzeitig der Erschließung des Gebäudes dient, werden zwei behindertengerechte Stellplätze gemäß § 51 BauO NRW in Verbindung mit der DIN 18040-1 entstehen.

Zur optischen Aufwertung wird die Stellplatzanlage entlang der Grundstücksgrenze zur Klosterstraße mittels einer niedrigen Hecke, welche weder die Zugänglichkeit noch die Sichtverhältnisse beeinträchtigt, eingefasst.

Der 13. Stellplatz wird an der westlichen Grundstücksgrenze neben dem „Haus Senfkorn“ nachgewiesen. Die verbleibende Garage wird zukünftig nur noch zu Abstellzwecken und als Fahrradschuppen genutzt. Deshalb ist der Stellplatz in der jetzigen Einfahrt bauordnungsrechtlich anrechenbar.

Zusätzliche „Besucherparkplätze“ müssen und können auf dem Grundstück selbst nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Neuordnung der Stellplätze entstehen aber vor der Stellplatzanlage im öffentlichen Straßenraum mindestens drei neue Parkplätze.

Insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Kloster Saarn ist die Parkplatzsituation auf der Klosterstraße „angespannt“, da im direkten Umfeld kein größerer öffentlicher Parkplatz vorhanden ist und die im Straßenraum zur Verfügung stehenden Parkplätze den Bedarf nicht decken. Die privaten Stellplätze auf dem Grundstück von „Haus Senfkorn“ wurden in den letzten Jahren von den Besuchern des Klosters mitgenutzt, weil die Kirchengemeinde als Eigentümerin dies geduldet hat. Diese Möglichkeit entfällt mit Umsetzung der geplanten Wohnnutzung, da die neue Stellplatzanlage in ihrer Dimensionierung auf die erforderliche Anzahl Stellplätze für die neue Wohnnutzung abgestimmt ist.

Mit der neuen Stellplatzanlage wird der Bedarf des Vorhabens gesetzeskonform abgedeckt. Es ist nicht Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die durch das

Kloster verursachte Parkplatzproblematik zu lösen und kann dem Vorhabenträger nicht aufgebürdet werden.

Die Vorgaben der Straßenverkehrsordnung zum Parken und Halten sind nach Ansicht von Verwaltung und Polizei geeignet, den ruhenden Verkehr in der Klosterstraße umfassend und unmissverständlich zu regeln. Eine ergänzende Beschilderung oder Markierung ist nicht vorgesehen.

Der Müllstandort wird innerhalb des Neubaus realisiert. Demnach sind entsprechende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Sonstige Nebenanlagen sollen im Bereich des Vorgartens ausgeschlossen werden. Dies soll einerseits zu einem attraktiven und geordneten Straßenbild beitragen und andererseits die optische Erlebbarkeit der historischen Klosteranlage gewährleisten.

4.5. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Wahrung des Denkmalschutzes. Da viele Details aber nur im Zusammenhang zu beurteilen sind und zudem noch im Rahmen des Bauantrages mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind, ist eine detaillierte planungsrechtliche Regelung nicht sinnvoll.

Für das unter Denkmalschutz stehende „Haus Senfkorn“ besteht eine generelle Erlaubnispflicht bei allen Maßnahmen am Vorhaben selbst (außen wie innen) und im direkten Umfeld des Denkmals. Auf diese wird der Vorhabenträger sowohl im Durchführungsvertrag als auch in der „Nachrichtlichen Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften“ in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen sich deshalb auf einige wenige Aspekte zum Neubau beschränken:

Der Neubau wird bewusst nicht in Anlehnung an die historischen Denkmäler in der Umgebung sondern in moderner Architektur errichtet. Sein Dach ist als Flachdach auszubilden. Die Fassadengestaltung und Farbgebung ist nach Detailabstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde auf die des Denkmals abzustimmen. Die Erschließung der Wohnungen in den ersten beiden Etagen wird mittels Laubengängen erfolgen, die zugehörigen Geländer sind als offene Stahlgeländer mit möglichst filigranen Stützen zu gestalten. Im Gegensatz dazu ist die Brüstung im Staffelgeschoss auf der Außenfassade gemauert auszubilden, so dass die Gebäudefassade und Brüstung als Rahmen um die Laubengänge wirken.

Zusätzlich sind Vordächer vorgesehen, die einen überdachten Zugang zum Gebäude ermöglichen beziehungsweise einen Sonnenschutz gewähren.

In Anlehnung an die Holzläden, die am „Haus Senfkorn“ an den Fenstern ergänzt werden, sind für den Neubau Fassadenelemente in Holzoptik vorgesehen.

Auf dem Dach des denkmalgeschützten „Haus Senfkorn“ sind Solaranlagen nach Ansicht der Unteren Denkmalbehörde nicht verträglich und deshalb sind sie nicht zulässig.

Auf dem Dach des Neubaus sind Solaranlagen generell zulässig, damit aber das Erscheinungsbild der baulichen Anlage von der Klosterstraße aus möglichst nicht beeinträchtigt wird, sind sie als Flachkollektoren mit einer Neigung $< 45^\circ$ zu errichten. Auch sie bedürfen in ihrer endgültigen Ausfertigung der Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die qualifizierte Bewertung des mit der Bauabsicht verbundenden Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde von dem Büro plan + (vom 23.09.2014) ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ erarbeitet. Er stellt den Eingriff in abiotische und biotische Naturraumpotentiale und eine Quantifizierung der Eingriffserheblichkeit dar. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Eingriffe, zur Minderung des Eingriffsgeschehens und zum Ausgleich (Kompensation) von nicht vermeidbaren Eingriffen erarbeitet.

Die Eingriffsbilanzierung zwischen rechtswirksamem Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“ und diesem vorhabenbezogenem Bebauungsplan ergibt mit Realisierung der Baumaßnahme ein rechnerisches Defizit in Höhe von 737 Wertpunkten, das im Vorhabengebiet nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz die externe Maßnahme auf der städtischen Fläche am Halbach (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103) auf einer Teilfläche von 368 m² diesem Vorhaben zugeordnet. Hier soll eine ehemalige Ackerfläche der natürlichen Wiederbewaldung zugeführt werden. Der Vorhabenträger zahlt zur Ablösung seiner Kompensationsverpflichtung einen entsprechenden Ausgleichsbetrag in den städtischen Ökopool.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist der Verlust von sieben geschützten Einzelbäumen, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim auszugleichen sind. Erforderlich werden sechs Ersatzpflanzungen von denen drei Bäume im Vorhabengebiet und drei auf dem Grundstück des Vorhabenträgers am Wiescher Weg 66/68 (Gemarkung Heißen, Flur 3, Flurstück 915) gepflanzt werden sollen.

Entsprechende Regelungen wurden in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen und im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur entsprechenden Ausgleichszahlung und zur Realisierung, Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen.

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde eine „Artschutzrechtliche Prüfung II“ erarbeitet (Plan +, vom 23.09.2014). Untersucht wurde, ob bei Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Zur Abschätzung der Betroffenheit der planungsrelevanten Arten wurden die projektbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens formuliert und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Beeinträchtigungen festgelegt.

Auch mit Realisierung der Planung besteht für keine Art eine existenzielle Bedrohung.

Nähere Einzelheiten sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 3.3 "Schutzgut Tier und Pflanzen" zu entnehmen.

4.7. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Dass auf der Dachfläche des Neubaus anfallende Niederschlagswasser wird in einer Rigole im Garten versickert. Ihr Standort wird nahe der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen und sie wird in ausreichender Dimensionierung erstellt. Der genaue Standort wird letztendlich im Rahmen des Bauantrages festgelegt.

Die Stellplätze und Fahrflächen werden mit versickerungsfähigem Pflaster und entsprechendem Unterbau ausgebildet. Das zusätzliche Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen wird in Mulden versickert.

Die Terrassen werden gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr an das Schmutzwasser angebunden.

Zur erforderlichen Dimensionierung und Platzierung von Rigole und Mulde wurde vom Büro Müller und Partner das Hydrogeologische Gutachten vom 07.03.2014 mit Ergänzung vom 31.07.2014 erstellt. Die empfohlenen Positionen werden in der Planzeichnung und im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

„Haus Senfkorn“ und der angrenzende Schuppen bleiben in seiner bestehenden Niederschlagswasserbewirtschaftung unverändert.

Nähere Einzelheiten sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 3.3 "Schutzgut Tier und Pflanzen" und Kapitel 3.5 „Schutzgut Wasser“ zu entnehmen.

4.8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes mit **Strom und Wasser** ist aufgrund der bereits heute vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Neubebauung kann an vorhandene Netze angeschlossen werden.

Auch das **Abwasser** der neuen Bebauung kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Klosterstraße geleitet werden.

Das im Vorhabengebiet anfallende **Niederschlagswasser** wird gemäß § 51a LWG versickert (vgl. 4.7). Auf das erforderliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde für wasserrechtlich relevante Maßnahmen wird verwiesen.

Zur **Müllentsorgung** der neu entstehenden Wohneinheiten sind die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen für Restmüll, grüner Punkt, Papier und Bioabfall auf dem Grundstück selber nachzuweisen. An den Abholtagen sind die Behälter am Straßenrand zur Leerung bereit zu stellen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Für das zur Klosterstraße traufenständige Gebäude der Klosterstraße 60 besteht Denkmalschutz (vgl. 2.5). Dieses Gebäude ist, ebenso wie die benachbarten Wohnhäuser Klosterstraße 57, 58 und 65 und weitere Gebäude der Klosteranlage des Kloster Saarn in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgenommen. Es handelt sich aber um Einzeldenkmäler und nicht um ein zusammenhängendes Denkmalensemble.

Das denkmalgeschützte Gebäude Klosterstraße 60 (Denkmalliste Nr. 390) wurde 1818 als II-geschossiges Traufenhaus in verputztem Backstein errichtet. Das originale Erscheinungsbild ist noch weitgehend erhalten, insbesondere die Eckpilaster, das Mittelportal mit den jeweils zwei nebenliegenden Fenstern in kräftigen Haussteinrahmungen sowie die teilweise noch erhaltenen Blendläden. Der zur Straße giebelständige Anbau des Gebäudes und der daran angebaute Schuppen sind nicht Bestandteil des Schutzobjektes.

Das Objekt gilt als sehr bedeutend für die Geschichte des Menschen, für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse und für die Ortsentwicklung Saarns im 18./19. Jahrhundert. Demzufolge gilt es aus wissenschaftlichen, architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen, als besonders erhaltenswert.

Entsprechend dem Ziel der Bewahrung des Denkmals erfolgen im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerischen und textliche Festsetzungen, Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen und Auflagen im Durchführungsvertrag, die

das Gebäude und seine denkmalwürdigen Eigenschaften trotz den erforderlichen Umbaumaßnahmen für die gewünschte Wohnnutzung sichern.

Um attraktiven Wohnraum zu schaffen, werden aber weitere Veränderungen innen und außen erforderlich. Für diese Veränderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Detailabstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlich.

Durch die Planung wird die Nutzbarkeit der Baudenkmäler in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.

6 Planungsalternativen

Für das „Haus Senfkorn“ ist die bisherige Nutzung als „Gäste und Bildungshaus des Kloster Saarn“ wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Für die ursprüngliche planungsrechtlich mögliche Nutzung „Gemeinbedarfsfläche“ besteht weder für die Kirche noch für andere entsprechende Einrichtungen Bedarf. Deshalb wurde vom Eigentümer eine neue Nutzung für das denkmalgeschützte Gebäude gesucht.

Der Verein „Leben in Nachbarschaft – alternativ e.V. (LiNA)“ sucht zusammen mit dem MWB ein Grundstück zur Realisierung ihres besonderen Wohnprojektes, bei dem älteren Menschen in einer starken solidarischen Gemeinschaft gemeinsam ein eigenständiges Leben ermöglicht werden soll.

Aufgrund der Lage des Grundstücks zum historischen Dorfkern von Saarn und zum Kloster Saarn sowie seiner passenden Größe für die gewünschten 13 Wohneinheiten, ist das Objekt in Verbindung mit dem geplanten Neubau für die Ziele des Vereins in besonderer Weise geeignet. Das denkmalgeschützte Gebäude kann durch die Planung einer neuen Nutzung zugeführt und damit langfristig gesichert werden.

Würden andere Wohnformen z.B. in Form von Doppelhäusern auf dem Grundstück gewählt, so ist fraglich, ob es gelingen würde, zudem eine neue Nutzung für „Haus Senfkorn“ zu finden, um seinen Bestand zu sichern. Die derzeit verfolgte Nutzung mit Wohnungen und Gemeinschaftsräumen läßt sich wirtschaftlich nur in Kombination mit der deutlich größeren Anzahl weiterer Wohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus realisieren.

Auch würden diese alternativen Wohnformen nahe dem Straßenrand errichtet, um den Garten in anderer Weise zu nutzen. Hierdurch würde aber die Wahrnehmbarkeit des Denkmals deutlich verändert und eingeschränkt und damit negativer als im derzeit verfolgten Entwurf.

Von einzelnen Bürgern wurde als Alternative die Errichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage angeregt, um den Parkplatzdruck der insbesondere bei größeren Veranstaltungen im Kloster Saarn in der Klosterstraße besteht, entgegen zu wirken.

Diese Nutzungsvariante wird sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch aus Gründen zur Bewahrung des Denkmals „Haus Senfkorn“ abgelehnt. In direkter Nachbarschaft zum Denkmal ist keine größere versiegelte Parkplatzfläche gestalterisch erwünscht. Eine solche Nutzung würde zudem eine wirtschaftliche Nachnutzung von „Haus Senfkorn“ deutlich erschweren und somit die Erhaltung des Baudenkmals gefährden. Weiterhin sind die durch eine Parkplatznutzung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre und Schallentwicklungen (An- und Abfahrverkehre, Türeenschlagen etc.) an dieser Stelle nicht wünschenswert.

Das in historisch gewachsenen Stadtteilen mitunter nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen, insbesondere, wenn wie hier besucherintensive Nutzungen (im Kloster Saarn) vorhanden sind, ist hinzunehmen.

Über die Busverbindungen Landsberger und Kölner Straße besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV und damit eine echte Alternative zum individuellen Autoverkehr. Auch kann der Saarner Kirmesplatz in ca. 900 m Entfernung als öffentlicher Parkplatz in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist die von einigen Bürgern vorgeschlagene Planungsalternative nicht realistisch und eine andere Alternative nicht erkennbar.

7 Städtebauliche Kenndaten

Vorhabengebiet	ca. 1.940 m ²
Überbaubare Fläche	ca. 870 m ²
Stellplatzanlage	ca. 380 m ²

Umweltbericht

1 Inhalt und Ziel der Planung

Das Vorhabengebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus Senfkorn/Klosterstraße – I 9 (v)“ liegt in Mülheim Saarn, in unmittelbarer Nähe zum historischen Kloster Saarn.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 881 der Gemarkung Saarn, Flur 24 mit einer Fläche von 1.936 m². Es wird von der Klosterstraße erschlossen und ist bereits jetzt mit einem Gebäude dem „Haus Senfkorn“ und zwei Garagen bebaut. Die postalische Adresse des „Haus Senfkorn“ lautet Klosterstraße 60. Dieses zuletzt als Gäste- und Bildungshaus des Kloster Saarn genutzte Gebäude wird in der Denkmalliste der Stadt Mülheim geführt.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße – I 4“ aus 1968 setzt für das Vorhabengebiet eine „Gemeinbedarfsfläche“ fest, für die kein Bedarf mehr besteht.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zur Umwandlung in die gewünschte Wohnnutzung (Reines Wohngebiet WR). Mit dieser geplanten Wohnnutzung kann das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ einer neuen Nutzung zugeführt werden und damit in seinem Erhalt gesichert werden. Weiterhin wird beabsichtigt, ein II-geschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss zu errichten. Insgesamt sollen 13 Wohnungen und ein Aufenthaltsraum entstehen. Mittels Verbindungstrakt mit Aufzug kann ein barrierearmer Zugang der einzelnen Wohnetagen beider Häuser und ein Übergang zwischen den Häusern realisiert werden. Die Fläche, die jetzt mit dem Neubau bebaut werden soll, wird derzeit als Gartenfläche (Zierrasen) genutzt.

Eine Garage soll erhalten und als Fahrradschuppen umgenutzt werden, die Doppelgarage an der Grenze zur Klosterstraße 66 soll abgerissen werden. Die bestehenden Stellplätze entlang der Klosterstraße sollen in einer Stellplatzanlage vor dem Neubau neu angeordnet und so ergänzt werden, dass für jede Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Das Vorhabengebiet und seine Umgebung sind bereits bebaut und deshalb entsprechend geprägt. Es überwiegt die Wohnnutzung. Zudem ist das Kloster Saarn als Begegnungsstätte und die Nutzungen der katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt Mülheim Ruhr Saarn gebietsprägend. Bei der Nachbarbebauung wurden keine strengen Baufluchten eingehalten, die vorhandene Bebauung liegt teilweise mit großem Abstand zur Straße und damit tief auf den jeweiligen Grundstücken. Teilweise ist sie auch in zweiter Reihe zur jeweiligen Erschließungsstraße platziert.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße – I 4“ setzt für das Kirchengrundstück nahezu für den gesamten Bereich zwischen Landsberger Straße 19 und 21 und Klosterstraße 60 ein zusammenhängendes großes Baufenster fest (mit einer zulässigen GRZ von 0,4). Dieser zulässige „überbaubare Bereich“ geht weit über das in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster hinaus.

Die Baugrenzen bedürfen für die Planung einer Anpassung in Richtung Nachbargrenze zur Klosterstraße 66 und für den Zwischentrakt bis an das „Haus Senfkorn“ heran. Im Gegenzug kann zur südwestlichen Grundstücksgrenze ein nicht überbaubarer Bereich geschaffen werden.

Mit der Planung können die Grundzüge des rechtskräftigen Planungsrechtes, u.a. die optische Erlebbarkeit des kulturhistorisch bedeutsamen Kloster Saarn durch eine I- und II geschossig gehaltene, offene Bebauung gewahrt werden und wie für die Grundstücke der Nachbarschaft, eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden.

Auch die Aspekte der Denkmalpflege werden sowohl bei dem Umbau des denkmalgeschützten „Haus Senfkorn“ als auch bei dem geplanten, angrenzenden Wohnhaus mit Zwischentrakt berücksichtigt. Die geplante Neubebauung von nur einem Gebäude verdichtet die bestehende Bebauung zwar, fügt sich aber in den Bestand ein.

2 Ziele des Umweltschutzes

In der nachstehenden Tabelle werden die in Fachgesetzen festgelegten und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Schutzgut	gesetzliche Grundlage °	Zielaussage	Fachplanung /Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen.	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO) hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Gesamtstädtische Klimanalyse von 2003
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	Schalltechnische Untersuchung Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm ITAB vom 20. März 2014
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso II –Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten	Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. Störanfälliger Betriebe in MH

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes u. d. Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie - die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerischer Begleitplan von Büro plan+ 23.09.2014
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Landschaftsplan der Stadt MH an der Ruhr vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan von Büro plan+ 23.09.2014
	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. VO	s.o. Schutzgut Mensch	
Boden	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden u.a. durch Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden; insbes. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan

	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan der Stadt MH an der Ruhr vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan von Büro plan+ 23.09.2014 Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. VO	s.o. Schutzgut Mensch	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung des Gewässers als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnahe versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.	Landschaftsplan der Stadt MH an der Ruhr vom 28.02.2005 Hydrogeologisches Gutachten für die geplante Versickerung beim Bauvorhaben in MH – Saarn/Mintard, Klosterstraße „Haus Senfkorn“ 07.03.2014 und seine 1. Ergänzung vom 31.07.2014
	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. VO	s.o. Schutzgut Mensch	

Luft	Bundes-Immissions-schutzverordnung 39.BImSchV	s.o. Schutzgut Mensch	Gesamtstädtischen Klimaanalyse vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) aus 2003 Grobscreening, Amt für Umweltschutz 2005 Ampelkarten des LANUV Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011
	Technische Anleitung zum Reinhalten der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen.	
Klima	Baugesetzbuch (BauGB)	Klimaschutz durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.	Gesamtstädtische Klimaanalyse vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) aus 2003 Energiekonzept MWB 10.07.2014
	Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) inkl. VO	s.o. Schutzgut Mensch	
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	
	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	Schonung fossiler Ressourcen und Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, Ermöglichung einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung und Förderung der Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im Interesse des Klimaschutzes.	

Land-schaft	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Landschaftspflege-gerischen Begleitplan von Büro plan+ 23.09.2014
	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)		
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild zu beachten.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmal-pflege zu berücksichtigen.	Zwischenbericht 1 zu den archäologischen Untersuchungen von archaeologie.de 02.09.2014
	Bundes-Immissions-schutzgesetz (BImSchG) inkl. VO	s.o. Schutzgut Mensch	
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild zu beachten.	

°in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Allgemeinde Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt im Süden der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr, Regierungsbezirk Düsseldorf, im Ortsteil Saarn. Es umfasst eine Gesamtfläche von 1.936 m².

Es ist mit dem „Haus Senfkorn“ und Garagen bebaut. Parallel zur Klosterstraße befindet sich eine Pflasterfläche für ca. acht Stellplätze. Die unbebaute/nicht versiegelte Grundstücksfläche ist durch eine Zierrasenfläche und Bepflanzung aus Sträuchern, Hecken und Einzelbäumen überwiegend im Randbereich geprägt.

3.2. Schutzgut Mensch

Aspekt „Lärm“

a) Straßenverkehr

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt im relativ dicht besiedelten Saarn, nahe der Kölner Straße (B1), die als Ortsdurchfahrt eine wesentliche Erschließungsfunktion erfüllt.

Erschlossen wird das Vorhabengebiet durch die Klosterstraße. Sie ist im Wesentlichen eine Anliegerstraße, die aber aufgrund des Kloster Saarn mit seinen vielfältigen Veranstaltungen, zumindest zeitweise erhöhte Besucherverkehre aufnimmt.

Bewertung

Weder die Ergebnisse der Lärmkartierungen zum Straßenverkehrslärm im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie (2009) noch die Untersuchungsergebnisse, die sich im Rahmen des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) ergaben, stehen der geplanten Wohnnutzung entgegen.

Der Einfluss der Kölner Straße auf den Bereich des Vorhabens liegt sowohl tags als auch nachts unterhalb der Kartierungsschwelle der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Die Klosterstraße selbst wurde dabei nicht betrachtet, da diese nicht zum städtischen Vorbehaltsnetz zählt. Verkehrsdaten zur Klosterstraße liegen nicht vor. Auch gibt es keine „Lärmdaten“ der bestehenden Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Im Rahmen des Pilotprojektes wurde als Verkehrsstärke für die Klosterstraße pauschal ein DTV-Wert von 500 Kfz/d angenommen. Unter dieser Annahme werden im Bereich des Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags/40 dB(A) nachts weitgehend eingehalten.

Eine gesundheitliche Belastung der Bevölkerung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen geht vom Vorhabengebiet selbst zurzeit nicht aus.

Die Realisierung der Planung löst aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten nur geringe Mehrverkehre aus.

Da für den Neubau keine erhöhten baulichen Anforderungen an den Schallschutz der Gebäude zu erwarten sind, kann von einer schalltechnischen Begutachtung dieses Aspektes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden. Schallschutznachweise sind in diesem Fall im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes Lärm - Straßenverkehr keine wesentlichen Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Lärm“

b) Stellplatzanlage

Bestandsbeschreibung

Derzeit befinden sich im Vorhabengebiet an der östlichen Grenze zwei Garagen und an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage. Sie sind jeweils in einem solchen Abstand zur Klosterstraße angeordnet, dass auf der Pflasterfläche davor ein Auto abgestellt werden kann.

Zudem ist neben den beiden Garagen eine Pflasterfläche parallel zu Klosterstraße ausgebildet, die ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt wird. Hier können maximal acht PKW abgestellt werden (unter Wahrung des Zugangs zum Garten über ein Törchen).

Diese Stellplätze werden derzeit von Besuchern des Kloster Saarn genutzt.

Bewertung

Auf der geplanten privaten Stellplatzanlage vor dem Neubau werden zwölf Stellplätze entstehen. Ein weiterer Stellplatz ist an der westlichen Grundstücksgrenze vor dem zukünftigen Abstell- und Fahrradschuppen geplant. Damit kann pro Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden, was dem in Mülheim an der Ruhr üblichen Stellplatzschlüssel für Mehrfamilienhäuser entspricht.

Da das Vorhabengebiet als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt wird, sind die Stellplätze wohngebietstypisch und damit einzeln und nicht als Anlage zu betrachten. Die TA Lärm ist somit für die Beurteilung nicht anzuwenden, die Richtwerte werden aber orientierend für die Abwägung der Verträglichkeit herangezogen.

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde somit eine Geräuschmischungs-Prognose analog zur TA Lärm für die neuen Stellplätze in neuer Anordnung und für die Wohnnutzung (von ITAB Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik vom 20.03.2014) angefertigt.

Dazu wurde an Immissionsorten der umliegenden nahen Wohnbebauung ebenso wie an der Ostfassade des „Haus Senfkorn“ und der Nordfassade des Neubaus die Geräusche zu PKW Parkvorgängen auf dem Grundstück und PKW Ein-/Ausfahrten von dem Grundstück zu Tag- und Nachtzeiten ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den Richtwerten nach TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) verglichen. Beide Vorschriften benennen Richtwerte von maximal 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts.

Zur Beurteilung der Bewegungshäufigkeiten auf den Stellplätzen wurde die „Parkplatzlärmstudie 2007“ (LfU-Studie 2007) zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der angesetzten Berechnungsgrundlagen und der örtlichen Gegebenheiten, kann an den Immissionsorten der benachbarten Gebäude Klosterstraße 63/65, 67 a/b, 66 und 60 „Haus Senfkorn“ tagsüber die Einhaltung der Richtwerte nachgewiesen werden.

Nachts kommt es an den Immissionsorten der Gebäude Klosterstraße 63/65 (direkt gegenüber der Stellplatzanlage), der Klosterstraße 66 (dem östlichen Nachbargebäude) und am „Haus Senfkorn“ zu Überschreitungen der Immissionswerte und Spitzenwerte eines WR-Gebietes von 2 bis 3 dB(A) und am Neubau zu einer Überschreitung von bis zu 7 dB(A). Diese letztgenannte Überschreitung ist genehmigungsrechtlich unkritisch, da es sich um die Stellplatzanlage des Vorhabens selbst handelt.

Da innerhalb des Vorhabengebietes bereits eine private „Stellplatzanlage“ mit 8 Stellplätzen existiert, die von der Öffentlichkeit, insbesondere von Nutzern der Klosteranlage stark frequentiert wurde, stellt die Neuordnung der Stellplätze für die bestehende Bebauung keine unzumutbare Verschlechterung der heutigen Situation dar. Die Stellplätze sind zukünftig nur den Bewohnern des Vorhabengebietes vorbehalten, wodurch zukünftig von weniger Parkvorgängen ausgegangen werden kann als bisher von den Besuchern des Klosters mit eher kurzer Verweildauer.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet WA werden deutlich unterschritten, wodurch die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Insgesamt ist die Überschreitung der Geräuschimmissions-Richtwerte WR als unkritisch zu bewerten, da die Richtwerte der TA Lärm und DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden, so dass nachweislich auch mit Realisierung der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs keine wesentlichen Änderungen zum heutigen Zustand. Bereits heute wird der Bereich der geplanten Stellplatzanlage als Parkplatzfläche genutzt, so dass sich durch die Planung keine Schlechterstellung der Anwohner ergibt.

Aspekt „Lärm“

c) Fluglärm

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt im 4,0 km Bauschutzgebiet des Flughafens Essen/Mülheim. Der Ortsteil Saarn ist zudem durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf vorbelastet.

Bewertung

Die Vorbelastung des Ortsteils Saarn resultiert aus Abflugbewegungen auf den nach Norden führenden Routen MODRU, RKN, MEVEI die den Ortsteil und damit auch das Vorhabengebiet zu etwa 20-30% des Jahres belasten. Zwar verlaufen diese Routen auf der östlichen Ruhrseite, doch in der flugbetrieblichen Praxis besteht für die Fluglotsen der Deutschen Flugsicherung die Möglichkeit durch sog. „Einzelfreigaben“ die Maschinen frühzeitig von den Abflugstrecken nach Norden herunterzunehmen und direkt Richtung Westen zu leiten. Dies wirkt sich insbesondere in den verkehrsstarken Zeiten aus. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelt eine Lärmbelastung LDEM (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungsärm-Richtlinie) von etwa <35 dB(A) aus.

Das Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) belegt, dass die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant ist. Da außerdem dem Amt für Umweltschutz keine aktuellen Fluglärmbeschwerden aus der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengebietes vorliegen, erfolgt keine Maßnahmenregelung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung werden für die bestehende Lärmsituation und die mit der Neubebauung veränderte Situation keine baulichen Maßnahmen, Berücksichtigungen oder Veränderungen erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch in Bezug auf den Aspekt Fluglärm, keine beachtlichen Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Lärm“

d) Spielbereich Nachbargrundstück

Bestandsbeschreibung

Im Gartenbereich des Nachbargrundstücks und damit südwestlich zum Vorhabengebiet befindet sich ein Spielbereich (Rasenfläche mit Fußballtoren, Tischtennisplatte, Schaukel- und Spielgeräte), der zu der Jugendeinrichtung der katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt gehört und von verschiedenen Jugendgruppen unregelmäßig und insbesondere in den Nachmittagsstunden genutzt wird.

Bewertung

Der Bereich grenzt an die zukünftige Gartenfläche der neuen Wohnbebauung zu der auch die Terrassen und Balkone ausgerichtet sind.

Der Spielbereich ist privat und zählt nicht zu den öffentlichen gemäß Spielflächenerlass kategorisierten Spielbereichen. Die Nutzungsintensität des Spielbereichs ist mit der einer Kindertagesstätte vergleichbar. Anlagen zur Kinderbetreuung sind nach § 3 BauNVO innerhalb eines Reinen Wohngebietes (WR) zulässig und als sozialadäquat einzustufen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes Spielbereich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Erholung und Regeneration“

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Erholungsrelevante Infrastruktur ist im Vorhabengebiet selbst nicht vorhanden. Allenfalls nutzen Erholungssuchende angrenzende Bürgersteige oder nahe Fußwege um zu den nahen (nördlichen) Erholungsflächen zu gelangen.

Die Umgebung des Vorhabengebiets ist geprägt durch eine lichte, geordnete I- bis II-geschossige Wohnbebauung mit z.T. größeren, gepflegten Hausgärten. Aufgrund der niedrigen Bebauung bestehen weite Sichtbeziehungen auf die Klosterkirche und die angrenzenden Freiflächen zur Ruhr.

Durch die neue Nutzung ist zukünftig dauerhaft keine Beeinträchtigung auf die Erholungsfunktion der Umgebung zu erwarten. Nur während der Bauphase kann es temporär zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes kommen, die aber als nicht erheblich zu bewerten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Garten können neue Grünstrukturen entstehen, zum Zwecke der Erholung und Regeneration der Bewohner. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes Regeneration und Erholung keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Abfallentsorgung“

Bestandsbeschreibung

Die häuslichen Abfälle werden in Mülheim an der Ruhr generell durch die Bewohner bereits getrennt in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainer gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf regionale Mülldeponien entsorgt.

Bewertung

Für das Mehrfamilienwohnhaus und das „Haus Senfkorn“ werden vom Vorhabenträger entsprechend dem Platzbedarf der Behältnisse Aufbewahrungsorte geschaffen, ebenso wie die Möglichkeit für ihre Bereitstellung am Straßenrand zur Leerung. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Rahmen der Projektrealisierung weder verändert noch ergänzt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch untergeordnete Abfallentsorgungen sind nicht zu erwarten. Auch mit einer erheblichen Umweltauswirkung ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes „Abfallentsorgung“ keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)/Landschaftsgesetzes NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Aspekt „Tiere“

Nach dem geltenden BNatSchG sind bei allen Bauleitplanverfahren die Artenschutzbelange zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, gegebenenfalls dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Grundlage für die Beurteilung sind die Angaben des Fachinformationssystems (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Danach sind für das Untersuchungsgebiet (Meßtischblatt MTB 4507) Arten der folgenden Tiergruppen zu untersuchen: Säugetiere/Amphibien/Reptilien und Vögel.

Bestandsbeschreibung

Zum Artenschutz und den Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde für die planungsrelevanten Arten durch das Büro plan + eine Potential-Prüfung (vom 23.09.2014) durchgeführt, die Auskunft darüber gibt, ob und welche Arten von den Eingriffen betroffen sind und ob dies dem geplanten Bauvorhaben entgegensteht.

Im Rahmen dieser Prüfung erfolgte neben der Auswertung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Messtischblatt MTB 4507 Mülheim an der Ruhr, Ortsbegehungen und eine ergänzende Auswertung für die Lebensraumtypen des Untersuchungsgebietes sowie ein Ausschluss von Arten aufgrund artspezifischer oder vorhabenspezifischer Kriterien.

Diese Auswertung führt zu dem Ergebnis, dass für die drei Fledermausarten „Breitflügel-fledermaus“, „Zwergfledermaus“ und die „Zweifarb-fledermaus“ sowie für die fünf Vogelarten „Sperber“, „Turmfalke“, „Waldohreule“, „Waldkauz“ und „Kleinspecht“ eine Beeinträchtigung durch die geplante Maßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, da bei der Ortsbegehung potentielle Habitatstrukturen für diese Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt wurden. Hinweise auf das Vorkommen der fünf Vogelarten wurden jedoch in der Örtlichkeit nicht vorgefunden. Winterquartiere für Fledermäuse können ebenfalls ausgeschlossen werden und das Potential an Unterschlupfmöglichkeiten für Sommerquartiere ist als sehr gering einzustufen.

Bewertung

Mit Realisierung der Planung wird das vorhandene Denkmal umgenutzt, ein Mehrfamilienwohnhaus auf einer Teilfläche der jetzigen Zierrasenfläche neu entstehen, eine Stellplatzanlage umgestaltet und erweitert, der Gartenbereich neu gestaltet und 7 der 10 vorhandenen Bäume gefällt. Die Umsetzung der Planung führt zu einer flächendeckenden Versiegelung des Bodens im Bereich des Baukörpers, der Stellplatzanlage und der Zuwegungen. Für die meisten Lebewesen sind diese Flächen dann nicht mehr nutzbar. Davon sind allerdings vornehmlich die weit verbreiteten, auch im stark anthropogen geprägten Innenbereich der Siedlung vorkommenden Arten betroffen.

Die Betrachtung der vorkommenden bzw. möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten zeigt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorliegen. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen.

Kenntnisdefizite, die weitere vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Berücksichtigung der Ziele des Artenschutzes werden folgende Festsetzungen/Hinweise getroffen:

- Rodung der Bäume in den Wintermonaten, in dieser Zeit sind die überwiegend als Sommerquartier und Nist – und Brutstätten in Frage kommenden Habitate nicht genutzt.
- Bäume mit entsprechenden Habitatstrukturen wie Spalten, Vertiefungen und Kleinhöhlen sind vor der Rodung eingehend auf Hinweise für das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere

Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen, wie etwa die Bergung der Tiere veranlasst.

- Belaubte Bäume, Nadelbäume und Bäume mit starkem Efeu-Bewuchs, bei denen ein Vorhandensein von genutzten Nistplätzen schwierig feststellbar ist, sind während der Nist- und Brutzeit in geeigneter Weise zu roden. Eine Möglichkeit ist das vorsichtige Aufasten, um mögliche Nistplätze zu erkennen. Sofern sich Hinweise ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen wie etwa die Bergung der Tiere/Brutstätte veranlasst.
- Sofern Arbeiten im Dachbereich des „Haus Senfkorn“ durchgeführt werden, sind mögliche Quartiere, insbesondere der Fledermausarten, zu beachten. Sofern sich Hinweise auf das Vorhandensein von Tieren ergeben, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen, wie etwa der Bergung der Tiere, veranlasst.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen lässt die geplante Rodung von sieben Einzelbäumen im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Tiere keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand, da der Ziergarten und damit der Lebensraum für die vorkommenden Tiere in seiner jetzigen Ausprägung im Wesentlichen erhalten bliebe. Ob ein langfristiger Erhalt der bestehenden Bäume möglich ist, wird angesichts des Erhaltungszustandes bezweifelt.

Aspekt „Pflanzen“

Für das Vorhabengebiet wurde im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro plan + (vom 23.09.2014) erstellt, in dem die vorhandenen ökologischen Strukturen und nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume erfasst und bewertet werden.

Bestandsbeschreibung

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ausgangssituation „Bestand“ (im Wesentlichen die Zierrasenfläche mit Bäumen und Sträuchern) und die zulässige Bebauung gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“ bilanziert, und vergleichend gegenübergestellt mit der Bilanz des Zustandes mit neuem Planungsrecht gemäß vorhabenbezogenem Be-

bauungsplan. Die nach Baumschutzsatzung schützenswerten Einzelbäume werden separat betrachtet.

Bewertung

Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“ sind bereits weite Bereiche des Vorhabengebietes bebaubar. Hierfür wird kein erneuter Ausgleich erforderlich. Deshalb ergibt sich für die hinzukommenden überbaubaren Bereiche und die Stellplatzanlage eine vergleichsweise geringe Kompensationsleistung zum Ausgleich sowie Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung für den Eingriff in den Baumbestand.

Die vergleichende Bilanzierung führt zu dem Ergebnis, dass sich mit Realisierung der Planung ein rechnerisches Defizit in Höhe von 737 Wertpunkten ergibt, welches im Vorhabengebiet nicht vollständig kompensiert werden kann.

Zudem sollen im Vorhabengebiet sieben Einzelbäume gefällt werden, die entweder mit der Planung nicht vereinbar, biologisch abgänglich sind oder holzstatistische Defizite aufweisen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Neben den allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie innerstädtische Verdichtung und Neubebauung, Schutz und Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume und Gehölze, fachgerechte Behandlung von Oberboden, Beschränkung der Erschließungen und Stellplatzgrößen auf das notwendige Maß, naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Versickerungsanlagen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich:

- Das verbleibende Defizit der Bilanzierung wird mittels einer externen Maßnahme ausgeglichen. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wird die natürliche Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103, im städtischen Eigentum) auf einer Fläche von 368 m² dieser Maßnahme zugeordnet.
- Für die Baumfällungen werden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr sechs Ersatzpflanzungen erforderlich, um diesen Eingriff vollständig auszugleichen. Im Vorhabengebiet selbst können hiervon lediglich drei Ersatzpflanzungen auf Freiflächen vorgenommen werden. Die restlichen drei Bäume sollen auf den Grundstücken des Vorhabenträgers am Wiescher Weg 66/68 in der Gemarkung Heißen (Flur 3, Flurstück 915) im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr gepflanzt werden.

Die Ersatzpflanzungen von sechs Bäumen im Mülheimer Stadtgebiet als Kompensation des Verlustes der Einzelbäume nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, sowie die vorgesehene Nutzung des sogenannten Öko-Pools zum Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizites, stellen einen zeitnahen und vollständigen Ausgleich der Eingriffsfolgen sicher.

Die vorstehenden Maßnahmen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zu Pflanzung, Pflege und Erhalt der Bäume im Vorhabengebiet und auf den externen eigenen Flächen verpflichtet. Für die externe Ausgleichsmaßnahme wird der Vorhabenträger zur Ablösung der Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung leisten. Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Pflanzen keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand, da der Ziergarten in seiner jetzigen Ausprägung erst einmal erhalten bliebe. Die Untersuchung des Baumbestandes hat aber gezeigt, dass einzelne Bäume in keiner guten Verfassung sind. So dass ungewiss ist, ob sie dauerhaft zu erhalten sind.

FFH Gebiet „Saarner und Mendener Ruhraue“

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt in einem Abstand von ca. 300 m zur Grenze des FFH Gebietes „Saarner und Mendener Ruhraue“, welches aufgrund des Vorkommens von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des europäischen Schutzsystems „Natura 2000“ unter besonderen Schutz gestellt wurde.

Generell kann ein negativer Einfluss auf die Schutzziele des FFH Gebiets und damit evtl. verbundene Konflikte nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Eine formelle FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 48 d LG NW bzw. § 19 c BNatSchG ist gemäß Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz aber nicht erforderlich.

Das FFH Gebiet ist überwiegend auf ruhrnahe Bereiche begrenzt. Südlich der Kölner Straße (Bundesstraße B 1) reicht es bis an den auf einen Damm verlaufenden Fuß- und Radweg „Am Damm“ heran. Nördlich der Kölner Straße (Bundesstraße B 1) reicht es bis

an die Kleingartensiedlung/Reitanlage an der Mintarder Straße heran. Dieser „Zipfel“ liegt ca. 300 m vom Vorhabengebiet entfernt.

Zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet liegt demnach die Wohnbebauung der Klosterstraße und die Klosteranlage des Kloster Saarn sowie die relativ stark befahrene Kölner Straße.

Bewertung

Mit Realisierung der Planung wird in Mitten einer bestehenden Wohnsiedlung ein weiteres Wohnhaus ergänzt. Seine Wirkung auf das FFH-Gebiet wird der gleichartigen, bestehenden Wohnbebauung entsprechen.

Negative Folgen der geplanten Nutzung auf das FFH Gebiet wären nicht durch die Wohnnutzung sondern allenfalls durch die geplante dezentrale Niederschlagswasserbehandlung denkbar.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer Rigole im Garten versickert werden. Die Stellplatzanlage und die Erschließungsflächen sollen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt und über Mulden notentlastet werden. Für die Erstellung und den Betrieb dieser Versickerungsanlage wird eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden mögliche Gefahren für das Schutzgut Wasser/Grundwasser eingehend geprüft.

Zur Voreinschätzung wurde durch das Geotechnische Büro Dr. Müller ein Gutachten über die Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserversickerung des Bauvorhabens erstellt (vom 07.03.2014 und 1. Ergänzung vom 31.07.2014). Anhand von ergänzenden Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand sowie einer Abschätzung der Fließzeiten des versickernden Niederschlagswassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, auch in Hinblick auf die nordwestlich gelegenen Teichanlagen und Quellen, detailliert betrachtet. Negative Beeinflussungen des Grundwasserchemismus der ca. 60-85 m nordöstlich gelegenen Quelle sowie der zugehörigen Teiche können ausgeschlossen werden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei entsprechender Dimensionierung, Genehmigung und Betrieb der Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers und somit auch Negativeffekte für das weiter entfernt gelegene FFH-Gebiet ausgeschlossen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut FFH Gebiet keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Natur und Landschaft“

Bestandsbeschreibung

Das Areal um das Vorhabengebiet ist schon jetzt durch Wohnnutzung und die Begegnungsstätte Kloster Saarn sowie Einrichtungen der Kirchengemeinde städtebaulich geprägt.

Bewertung

Vorgesehen ist die Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Gegen die geplante Bebauung des Grundstücks bestehen keine Bedenken, da der Bereich im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Baufläche vorgesehen ist und als Freifläche innerhalb der bebauten Flächen zwischen Kölner Straße und Ruhraue liegt. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, noch im Bereich des Pufferstreifens des FFH-Gebietes. Auch ist sie nicht als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Gemäß den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (plan +, vom 23.09.2014) wird mit der geplanten Gesamtmaßnahme nur ein geringes rechnerisches Defizit von 737 Wertpunkten entstehen, das im Vorhabengebiet nicht ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit wird mittels der natürlichen Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach auf einer Teilfläche von 368 m² extern ausgeglichen.

Die Einzelbäume werden nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr bewertet. Von den aufstehenden Bäumen sollen sieben gefällt werden. Gemäß Bauschutzsatzungen werden hierfür sechs Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr erforderlich. Drei Bäume können im Vorhabengebiet neu gepflanzt werden, die anderen drei werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers am Wiescher Weg 66/68 im Stadtgebiet gepflanzt.

Der durch die geplante Baumaßnahme des Mehrfamilienwohnhauses beabsichtigte Eingriff in Natur und Landschaft kann aus landschaftsästhetischer und -ökologischer Sicht als vertretbar gewertet werden. Die geplante Neubebauung auf einer Gartenfläche inner-

halb eines bebauten Bereichs, führt zu einer dem Umfeld und der Lage des Vorhabengebietes angemessenen Nutzung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für das ermittelte rechnerische Defizit werden die aufgezeigte externe Ausgleichsmaßnahme und die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung realisiert.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für den Aspekt Natur und Landschaft keine Änderungen zum heutigen Zustand.

3.4. Schutzgut Boden

Aspekt „schutzwürdige Böden/Hydrogeologie“

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet ist mit „Haus Senfkorn“ und drei Garagen bebaut. Weitere Versiegelungen bestehen im Bereich der Stellplatzanlage und der Flächen vor den Garagen sowie durch Terrasse und Gartenwege.

Bewertung

Rammkernbohrungen, die im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens vom geotechnischen Büro Müller und Partner (vom 07.03.2014 und 1. Ergänzung vom 31.07.2014) durchgeführt wurden, ergaben unter humosem Oberboden (in einer Stärke von 0,2 bis 0,5 m) eine Auffüllung aus dunkelgrauem und graubraunem Schluff und Sand, in teils humoser Ausbildung und mit variierenden Fremd Beimengungen aus Ziegel, Mörtel, Schlacke und Betonbruch bis in eine Tiefe von etwa 0,5 bis 1,8 m (variierend). Die Auffüllungen werden in allen Bohrungen unterlagert von einem teils schluffigen, sandigen Kies, mit lokalen, dünnen Zwischenlagen von Schluff (mitteldicht bis dicht). Hierbei handelt es sich um grobe Kiesablagerungen der Niederterrasse der Ruhr, welche zur Tiefe hin von den kiesig-sandigen Ablagerungen der Mittelterrasse der Ruhr unterlagert werden. Diese weisen im Bereich des Bauvorhabens eine große Mächtigkeit auf und werden zur Tiefe hin von den dicht gelagerten Meeresablagerungen des Tertiärs unterlagert.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte in den mitteldichten bis dicht und dicht gelagerten Terrassenablagerungen der Ruhr liegen aufgrund der teils schluffigen Ausbildung in einem variierenden Bereich von $K_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ bis $5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$.

Im Bereich des Neubaus führt die geplante Nutzung zu einer Beeinträchtigung des Bodens bis hin zum Totalverlust in versiegelten Bereichen.

Im Vorhabengebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um den versiegelten Bereich möglichst klein zu halten, soll mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 das Vorhabengebiet nur mäßig bebaut werden. Eine solche Bebauungsdichte sieht auch schon der rechtskräftige Bebauungsplan vor.

Die für eine zulässige Bebauung/Versiegelung vorgesehenen Flächen im Vorhabengebiet werden mittels Baugrenzen bzw. als überbaubare Flächen für Nebenanlagen (Stellplatzanlage) räumlich festgesetzt und damit begrenzt.

Die beeinträchtigten Bodenfunktionen sind in erster Linie die Wasserspeicherfunktionen. Sie können aber aufgrund der möglichen Versickerung auf gleichem Grundstück minimiert werden.

Auch aufgrund des geringen Umfangs des geplanten Vorhabens wird sich der Eingriff in das Schutzgut Boden in einem vertretbaren Rahmen bewegen.

Unter „Hinweise“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden weitere Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens, zur temporären Inanspruchnahme unversiegelter Flächen während der Bauphase, zur Sicherung des Oberbodens und zur Verwendung von externem Bodenmaterial aufgezeigt. Auch die Beachtung dieser Maßnahmen tragen dazu bei, mit dem Schutzgut Boden sorgsam umzugehen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Boden keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Altlasten“

Bestandsbeschreibung

Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Auch wird die Fläche des Vorhabengebietes nicht im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt.

Bewertung

Durch die geplante Wohnnutzung ist die Entstehung von Altlasten/Bodenverunreinigung nicht zu befürchten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Boden – Altlasten keine Änderungen zum heutigen Zustand.

3.5. Schutzgut Wasser

Aspekt „Oberflächengewässer“

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Vorhabengebiets kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Bewertung und Maßnahmen

Demzufolge sind natürliche Oberflächengewässer durch das Vorhaben nicht betroffen und keine Maßnahmen erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Grundwasser“

Bestandsbeschreibung

Hydrologische Karten weisen für den Bereich des Vorhabengebietes einen Grundwasserspiegel von ca. 35 m NN aus. Verglichen mit der Geländehöhe wird das Grundwasser somit in einer Tiefe von mehr als 11 bis 12 m unter dem Vorhabengebiet angenommen.

Bewertung

Die Neuversiegelung aufgrund der Baumaßnahme führt zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Da es sich aber nur um ein einzelnes Gebäude handelt, die neu versiegelte Fläche also relativ klein ist und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann (vgl. Aspekt Niederschlagswasser), ist der Einfluss als gering zu bewerten.

Auswirkungen auf das Grundwasser, die sich durch Versickerung schadstoffbelasteten Oberflächenwassers ergeben könnten, sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Zur Minimierung der Einflüsse der Neubaumaßnahmen auf das Grundwasser sind die Begrenzung der überbaubaren Flächen und die Versickerung des Niederschlagswassers im Vorhabengebiet geplant.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser / Grundwasser keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Abwasser“

Bestandsbeschreibung

Das derzeit im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Mischwasserkanal (DN 400) in der Klosterstraße zugeführt.

Bewertung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Klosterstraße gesichert. Das Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden.

Maßnahmen

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser/ Abwasser keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt „Niederschlagswasserversickerung“

Bestandsbeschreibung

Das auf den versiegelten Flächen im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser wird in die bestehende Kanalisation in der Klosterstraße geleitet.

Bewertung

Zur Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers im Vorhabengebiet wurden die Bodenverhältnisse in einem hydrogeologischen Gutachten vom geotechnischen Büro Müller und Partner (vom 07.03.2014 und 1. Ergänzung vom 31.07.2014) gutachterlich untersucht.

Als Ergebnis wurde herausgestellt, dass die vorherrschenden Boden- und Grundwasser- verhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Versicke-

rungrigole und/oder Mulde und mittels versickerungsfähigem Pflaster nebst Unterbau zulassen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das im Vorhabengebiet auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Für das auf den Dachflächen des Neubaus anfallende Niederschlagswasser wird vom Gutachter eine Versickerungsrigole in 2,0 m Breite, 11,7 m Länge und 1,0 m Stauhöhe empfohlen. Für Ihre Platzierung bietet sich der nordwestlichen Grundstücksbereich an, so dass sie 3,0 m von jeder Grundstücksgrenze und mindestens 6,0 m von der nächstgelegenen Kelleraußenwand entfernt liegt. Die empfohlene Position wird in der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

Die Stellplatzanlage und die Fahrflächen werden mit durchlässiger Oberflächenbefestigung und entsprechend wasserdurchlässigem und versickerungszulässigem Unterbau errichtet, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickert. Das zusätzliche Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird in Mulden versickert. Die Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und im gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Damit kann das auf den neuen Anlagen anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Durch die geplante Nutzung besteht nur eine geringe Gefahr des Schadstoffeintrages durch Kraftfahrzeuge im Bereich der Stellplatzanlage und ihrer Zufahrten.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers der vorhandenen und verbleibenden Bebauung/Versiegelung ist keine Veränderung zum Bestand vorgesehen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser/Niederschlagswasser keine Änderungen zum heutigen Zustand.

3.6. Schutzgut Klima und Luft

Aspekt Klima

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt gemäß der gesamtstädtischen Klimaanalyse von 2003 im Bereich des „Stadtrandklimatops“. Es handelt sich um überwiegend locker bebaute und gut

durchgrünte Wohnsiedlungen. Hier gibt es nur schwache Wärmeinseln, ausreichend Luftaustausch und meist gute Bioklimate.

Die Klimaanalyse sieht für diesen Bereich folgende Planungshinweise vor:

- günstige Bebauungsstrukturen erhalten
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen
- kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen
- Erhalt und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

Das Vorhabengebiet ist heute nur mit dem denkmalgeschützten „Haus Senfkorn“ und Garagen bebaut, es verfügt über eine große Grünfläche und einen älteren Baumbestand.

Bewertung

Die Realisierung des Vorhabens in Form von einem Gebäude (Mehrfamilienwohnhaus) führt zu einer deutlichen Verkleinerung der gesamten Grünfläche des Flurstücks 881 und zum Wegfall der meisten Bäume.

Die Planung führt aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes aber nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des lokalen Klimas.

Eine Anschlussmöglichkeit an das gemeindliche Fernwärmenetz ist nicht gegeben. Für eine eigene Blockheizkraftanlage ist das Vorhaben aufgrund seiner zu geringen Größe nicht geeignet.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Einflüsse zu minimieren wird das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser in einer Rigole und einer Mulde zur Versickerung gebracht, mit durchlässigem Pflaster und entsprechendem Unterbau in den Untergrund oder in angrenzende Grünflächen abgeleitet.

Gemäß den Ansätzen im Energiekonzept (vom MWB, vom 10.07.2014) wird für den Neubau die am Jahresprimärenergiebedarf orientierten Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 eingehalten bzw. unterschritten. Angestrebt wird das sogenannte KfW Effizienzhaus (70-Standard).

Auf dem Flachdach des Neubaus ist eine Solaranlage aus Flachkollektoren vorgesehen, die gemäß den Vorgaben in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde geplant wird. Alternativ soll im Rahmen der Detailplanung auch der mögliche Einsatz von Geothermie untersucht werden.

Zur Warmwasseraufbereitung werden eine zentrale Erwärmungsanlage oder dezentrale Systeme über Hausstationen (Koppelung an die Heizungsanlage) installiert. Weiterhin ist eine Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen geplant.

Der Altbau „Haus Senfkorn“ wird an die Heizungs- und Warmwasserbereitung des Neubaus angeschlossen.

Die gesamte Heizungs- und Warmwasseranlage lässt eine geringe CO₂ Emission erwarten.

Weiterhin wird aufgrund der kompakten Bauweise, der geringen Verschattung und der Südausrichtung der Wohnungen sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien ein geringer Energieaufwand erwartet.

Die vorstehenden Maßnahmen sind dazu geeignet, Einflüsse der Baumaßnahme auf Klima und Luft zu minimieren.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Luft keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Luftreinhaltung

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet gilt aufgrund seiner Lage im Ballungsraum Ruhrgebiet als vorbelastet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West“. Die aktuellen Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf lufthygienische Belastungspunkte im Vorhabengebiet hin.

Bewertung

An der Kölner Straße (B1, Klostermarkt) sind im Verkehrsraum Stickstoffdioxidbelastungen von 32,5 µg/m³ und Feinstaubbelastungen (PM₁₀) von 23,5 µg/m³ nachweisbar. Es kann somit für beide Luftschadstoffe davon ausgegangen werden, dass weder im Vorhabengebiet, noch auf der nahegelegenen Bundesstraße (Kölner Straße) Grenzüberschreitungen der Jahres- und Tagesmittelwerte auftreten.

Die Umsetzung des Vorhabens wird trotz der geringen Steigerung der Emissionen durch Hausbrand und Verkehr keine relevanten Auswirkungen auf die lokale Schadstoffbelastung haben, da es sich nur um den Neubau eines einzelnen Mehrfamiliengebäudes handelt.

Dieser Neubau soll zudem gemäß Energiekonzept (vom MWB, vom 10.07.2014) als KfW Effizienzhaus 70-Standard (Stand EnEV 2009) errichtet werden. Der Energiebedarf kann weiterhin durch seine kompakte Bauweise, die geringe Verschattung, die Südausrichtung

der Aufenthaltsräume und die geplante Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie oder Geothermie) minimiert werden. Das „Haus Senfkorn“ soll an die neue Heizung und Warmwasserbereitung (Brennwerttechnik mit Erdgasbefeuerung und solarer oder geothermischer Unterstützung) angeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gesonderte lufthygienische Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich zum Ziel gesetzt, die CO₂ Emissionen in den nächsten Jahren deutlich zu reduzieren. Dies soll insbesondere durch die Effizienzsteigerung in der Energieversorgung gewährleistet werden.

Als konkrete Maßnahmen hierzu sind am Neubauvorhaben die baulichen Maßnahmen/Ausstattungen zur Reduzierung der CO₂ Emissionen und zum sparsamen Energieverbrauch bzw. die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien zu benennen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Klima und Luft hinsichtlich des Aspektes Luftreinhaltung keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Aspekt Baudenkmal

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Dem Quartier um das Kloster Saarn kommt aufgrund seines hohen Anteils an historischer Bausubstanz in gutem Erhaltungszustand eine solche Bedeutung zu.

Neben dem „Haus Senfkorn“ im Vorhabengebiet und dem Kloster Saarn in geringer Entfernung befinden sich weitere denkmalgeschützte Wohnhäuser in der Umgebung.

Das „Haus Senfkorn“ ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es wurde am 21.04.1988 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Nr. 390 eingetragen. Das zwei-geschossige Traufenhaus in verputztem Backstein ist noch weitestgehend im originalen Erscheinungsbild erhalten. Der giebelständige Anbau ist nicht Bestandteil des Baudenkmals.

Das Objekt ist sehr bedeutend für die Geschichte, für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse und für die Ortsentwicklung Saarns im 18./19. Jahrhundert. Somit ist es sowohl aus wissenschaftlichen, architektur- und ortsgeschichtlichen als auch aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert.

Für das Baudenkmal besteht gemäß § 9 (1a) und (1b) DSchG eine generelle Erlaubnispflicht bei allen Maßnahmen zur baulichen Veränderung (außen wie innen).

Die Schutzwürdigkeit schließt zudem eine erweiterte Erlaubnispflicht von Maßnahmen im Umfeld des Denkmals nach § 9 (1b) DSchG mit ein.

Bewertung

Mit der beabsichtigten Planung soll das denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ wieder einer Nutzung zugeführt werden, so dass sein Erhalt langfristig sichergestellt werden kann. Zudem können in Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Rheinisches Amt für Denkmalpflege und Untere Denkmalbehörde) besonders prägende Gestaltungselemente bei der Sanierung/Renovierung berücksichtigt bzw. wieder ergänzt werden (z.B. Farbgebung, Fensterläden etc.).

Da das Gebäude alleine langfristig keine wirtschaftliche Nutzung für den Vorhabenträger ermöglicht und sichert, plant er die Ergänzung eines Mehrfamilienwohnhauses und eines Verbindungstrakts mit Erschließungsfunktionen, beides in moderner Bauweise.

Die Planungen zur Veränderung des Altbaus und zum Neubau erfolgten von Anfang an in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalbehörde und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr. So sollte gewährleistet werden, dass die enge Nachbarschaft zum „Haus Senfkorn“, aber auch die Wirkung des Neubaus auf die anderen denkmalgeschützten Häuser der Umgebung berücksichtigt und negative Einflüsse vermieden werden.

Der aktuelle Entwurf ist das Ergebnis der bisherigen Abstimmungen. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Umnutzung des „Haus Senfkorn“ dient seinem langfristigen Erhalt und damit der Sicherung des Denkmals.

Das äußere Erscheinungsbild des „Haus Senfkorn“ soll in seinen denkmalpflegerischen Aspekten erhalten bleiben. Die Eckpilaster (pfeilerartige Formelemente) werden mittels Farbgestaltungen besonders betont und fehlende Fenster-/Blendläden wieder ergänzt. Der bestehende Eingang zur Klosterstraße mit Treppenaufgang wird erhalten.

Der Neubau soll deutlich hinter dem Baukörper von „Haus Senfkorn“ zurücktreten und der Verbindungstrakt an der Rückfassade des Altbaus anknüpfen, um die Fassaden und damit die Wirkung des Denkmals möglich wenig zu beeinträchtigen. Die Position des Neubaus wird mit Baugrenzen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Neubau soll sich in der Gebäudehöhe dem Denkmal unterordnen, deshalb wurden Festsetzungen zur Höhenreglementierung mit aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen für die Fassade, Farbgebung, die Geländer und Stützen der Laubengänge sowie die Vorgaben zu möglichen Solaranlagen sind die Ergebnisse der bisherigen Abstimmungen.

Weitere Details sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden.

Zur Sicherung der Umsetzung dieser Auflagen werden Baugrenzen, Höhenbezüge und gestalterische Aspekte als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Zudem werden die Auflagen in dem begleitenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr vertraglich festgelegt.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Kultur und Sachgüter die Gefahr des Verfalls des denkmalgeschützten „Haus Senfkorns“, da der Erhalt eines Gebäudes ohne wirtschaftliche Nutzung auf Dauer nicht sichergestellt werden kann.

Aspekt Bodendenkmal/Baufunde

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der geringen Entfernung zum Kloster Saarn können historische Bodenfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Darstellung des Klosters Saarn aus dem 18. Jh. weist im Bereich des Vorhabengebietes zwei größere Gebäude auf, die als „Pastorath“ bezeichnet werden. Dies ist bemerkenswert, ging man bisher davon aus, dass ein Pastorat erst nach der Säkularisierung des Klosters an dieser Stelle erbaut wurde. Die Preußische Uraufnahme zeigt auf dem Areal des Pfarrhauses zwei Gebäude. Auf Karten ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist hier keine Bebauung mehr eingetragen.

Bewertung

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt es die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologisch-bodendenkmalpflegerische Kulturgut zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Für eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation wurde eine qualifizierte Sachverhaltsermittlung (Sondage) durchgeführt, welche die Fläche des zukünftigen Baufeldes hinsichtlich der Existenz von Baufunden/Bodendenkmälern untersucht (archaeologie.de, Zwischenbericht Nr. 1 vom 02.09.2014).

Die Ermittlungen im Gartenbereich erbrachte Baubefunde im unmittelbaren Umfeld von „Haus Senfkorn“. Es konnten die Reste eines mindestens zweiflügeligen Gebäudes mit Keller ausgegraben werden. Das Gebäude weist verschiedene Bauphasen auf, die insgesamt aber zeitlich eng zusammenliegen dürften.

Der ost-west-orientierte Südflügel, dessen östliche Hälfte unterkellert war, besteht aus Ruhrsandsteinmischmauerwerk in meist lagerhaften Verband mit vereinzelt Backstein und Tuffbruchstücken, sowie Grobkiesel. Die Fundamente sind unterschiedlich breit, wurden aber mehr oder weniger gleichzeitig errichtet. Sie gründen nicht im anstehenden Kies, sondern auf einem stärker kiesigen Übergangshorizont des Gartenbodens zu den Ruhrsottern. Größe und Eingriffstiefe lassen auf ein Fachwerkgebäude mit vereinzelt Vollsteinmauern schließen. Auf Fachwerk verweisen neben der Fundamentierung auch vereinzelt vorkragende punktuell tiefer in den Boden eingreifende Mauerwerksbereiche, die Ständer getragen haben könnten. Der knapp 9 m lange und ca. 3 m breite Südflügel verfügte über mindestens zwei Räume. Nördlich schloss mindestens ein weiterer Raum (Nordflügel) an, so dass sich für das Gebäude eine Nord-Südausdehnung von über 9 m ergibt.

Der aus demselben Material wie die Gebäudemauern errichtete Keller ist ost-westorientiert und verfügte über ein aus Bruchsteinplatten errichtetes Tonnengewölbe, das teilweise noch erhalten war. Aus den Befunden ergibt sich ein im Lichten ca. 5,30 m (Ost-West) x ca. 3 m (Nord-Süd) großer Keller. Die nördliche und südliche Langseite war bis zur Kämpferhöhe des Gewölbes 1,20 m hoch. Der Scheitelpunkt des Gewölbes lag bei ca. 1,7 m Höhe. Gewölbe und Langseite sind miteinander verzahnt.

Weitere Mauerbefunde westlich und nördlich, müssen noch näher eingeordnet werden, sie belegen aber, dass sich die Anlage noch weiter nach Westen, Norden und Nordosten erstreckte.

Neben Mauern fanden sich noch ein Brunnen, der später als Sickerschacht für „Haus Senfkorn“ diente, sowie eine Kalkmörtelmischgrube. Letztere könnte noch aus der Zeit der Errichtung der hier beschriebenen Mauern stammen, wie Vergleiche des vermauerten Mörtels mit dem der Mörtelgrube nahe legen.

Die zeitliche Einordnung des Pastorats bedarf noch einer näheren Auswertung des Fundmaterials und der Dokumentation. Aufgrund der Kellerverfüllung, die vermutlich der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts zugeordnet werden kann, eines eingemauerten Flaschenbodens mit gestochenen Boden sowie zahlreicher Streufunde im Umfeld des Gebäudes, die jünger als das 17. Jahrhundert datieren, kann die Bestandszeit grob in das 18. bis 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts eingegrenzt werden. Vermutlich wurde das alte Pastorat abgerissen, als man „Haus Senfkorn“ errichtete. Man baute die Mauern bis auf Höhe des damaligen Laufniveaus ab und bedeckte die Fläche mit Gartenerde. In diesem Zusammenhang verfüllte man auch den Keller.

In Absprache mit den Denkmalbehörden (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und Untere Denkmalbehörde) wurden vorhandene Baubefunde ausgegraben, untersucht und wissenschaftlich dokumentiert. Die Untersuchung durfte bereits zerstörend erfolgen (z.B. die Kellerdecke wurde bereits abgetragen). Nach erfolgter Untersuchung werden die archäologischen Befunde, soweit das Bauverfahren dies nötig macht, zurückgebaut. Dies soll im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgen.

Die Funde werden also nicht als Bodendenkmal deklariert und damit nicht unter besonderen Schutz gestellt. Die Baufunde stehen dem gewünschten Bauvorhaben nicht entgegen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zunächst wurden die Fläche im Bereich der geplanten Baugrube des Neubaus und der empfohlene Rigolenstandort an der westlichen Grundstücksgrenze untersucht, da diese Flächen ohne Rückbau der bestehenden Gartenmauer und des Parkplatzes zugänglich war.

Die darüber hinausgehenden Bauflächen, im Wesentlichen die neue Stellplatzanlage und die Erschließungsflächen vor dem Haus werden baubegleitend untersucht.

Erste Untersuchungsergebnisse des Büros archaeologie.de werden in einem Zwischenbericht (vom 02.09.2014) zusammengestellt. Die endgültige Dokumentation erfolgt dann aber erst im Nachgang zu den letzten örtlichen Untersuchungen.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die weiteren baubegleitenden Maßnahmen fachgerecht ausgeführt und zusammenhängend mit den vorliegenden Baufunden in einer Abschlussdokumentation beschrieben werden.

In den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird auf die Notwendigkeit zur Sicherung von evtl. weiteren auftretenden historischen Bodenfunden aufmerksam gemacht. Ansonsten wird auf die Regelungen des § 15 DSchG NW (Entdeckung von

Bodendenkmälern) sowie des § 16 DSchG NW (Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Kultur und Sachgüter, Bodendenkmal/Baufunde keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand, da sie unverändert im Untergrund erhalten blieben.

4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach dem Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Vorhabengebiet führt die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses und der Stellplatzanlage zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion des Bodens im betroffenen Bereich. Aufgrund der möglichen örtlichen Versickerung kann der Einfluss aber minimiert werden.

Die verbleibenden Freiflächen werden nach Ende der Baumaßnahmen wieder grünordnerisch gestaltet und durch drei neue Baumanpflanzungen ergänzt. Die weiteren Ausgleichspflanzungen von drei weiteren Bäumen gemäß Baumschutzsatzung erfolgen auf den Flächen des Vorhabenträgers am Wiescher Weg 66/68 als externe Maßnahme. Zusätzlich zu diesen Ausgleichsmaßnahmen nach Baumschutzsatzung ergibt die Bilanz ein Defizit von 737 Punkten, das ebenfalls nicht im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann. Deshalb soll ihr die natürliche Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach auf einer Teilfläche von 368 m² (Gemarkung Speldorf, Flur11, Flurstück 103, städtisches Grundstück) zugeordnet (Stichwort Ökopool).

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingestuft. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Landsberger Straße/Klosterstraße - I 4“ setzt für das Vorhabengebiet einen überbaubaren Bereich für eine II geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,7 fest, für die Nutzung „Gemeinbedarfsfläche – besondere Zweckbestimmung Katholisches Gemeindezentrum“. Für diese Nutzung sieht die Kirchengemeinde keinen Bedarf mehr.

Da der RFNP das Vorhabengebiet als „Wohnbaufläche“ darstellt und diese Nutzung auch der Umgebungsnutzung entspricht, ist eine Entwicklung zu dieser Nutzung naheliegend.

Als besonderes „Merkmal“ des Grundstücks ist das bestehende, denkmalgeschützte „Haus Senfkorn“ anzusehen. Dieses Gebäude diente zuletzt als Gäste- und Bildungshaus für Veranstaltungen im Kloster Saarn. In jüngster Vergangenheit wurde es aber nicht mehr regelmäßig, sondern allenfalls sporadisch genutzt. Das Gebäude steht als „Baudenkmal“ nicht nur generell unter besonderem Schutz, sondern alle verändernden Maßnahmen innen und außen unterliegen der Erlaubnispflicht der Unteren Denkmalbehörde. Zudem besteht eine erweiterte Erlaubnispflicht von Maßnahmen im Umfeld des Denkmals.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das „Haus Senfkorn“ umzubauen und zusammen mit dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus an den Verein „Leben in Nachbarschaft“ – alternativ e.V. (LiNA) zur Realisierung ihres besonderen Wohnprojektes zu vermieten. Mit der erneuten wirtschaftlichen Nutzung in Form von Wohnraum und Gemeinschaftsräumen kann der Erhalt des Denkmals langfristig gesichert werden und das Grundstück einer für die Umgebung verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Würden andere Wohnformen z.B. in Form von Doppelhäusern auf dem Grundstück realisiert, so ist fraglich, ob es gelingen würde eine neue Nutzung für „Haus Senfkorn“ zu finden, um seinen Bestand zu sichern. Die derzeit verfolgte Nutzung mit Wohnungen und Gemeinschaftsräumen lässt sich wirtschaftlich nur in Kombination mit der deutlich größeren Anzahl weiterer Wohnungen im geplanten Mehrfamilienwohnhaus darstellen.

Auch würden die alternativen Wohnformen nahe dem Straßenrand errichtet, um rückwärtigen Grünflächen als Hausgärten zu nutzen. Hierdurch würde aber die Wahrnehmbarkeit des Denkmals deutlich verändert und eingeschränkt und sich negativer auswirken als im derzeit verfolgten Entwurf.

Der Vorschlag von einigen Anwohnern, die Grünfläche in einen öffentlichen Parkplatz umzugestalten, um den Parkdruck der Klosterstraße, insbesondere bei Veranstaltungen im Kloster Saarn etwas zu verbessern, wird städtebaulich nicht befürwortet, auch wenn der Bedarf an Parkplätzen durchaus erkannt wird.

In direkter Nachbarschaft zum Denkmal ist keine größere versiegelte Parkplatzfläche gestalterisch erwünscht. Auch würde eine solche Nutzung eine wirtschaftliche Nachnutzung von „Haus Senfkorn“ deutlich erschweren und somit die Erhaltung des Baudenkmals gefährden. Weiterhin sind die durch eine Parkplatznutzung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre und Schallentwicklungen (An- und Abfahrverkehre, Türenschnallen etc.) an dieser Stelle nicht wünschenswert.

Die Lösung des Parkplatzproblems kann nicht im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelöst werden.

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (plan +, 23.09.2014). Die landschaftsökologische Eingriffsbewertung erfolgte in Februar und Juni 2014 nach der durch die Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökopool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung und der durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz veröffentlichten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, Recklinghausen 2008).

Um für das Vorhabengebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in der untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: Messtischblatt 4507 Mülheim an der Ruhr) sowie durch Geländebegehungen im Februar und Juni 2014. (Stufe 1: Vorprüfung)

Zur Abschätzung der Betroffenheit der planungsrelevanten Arten wurden die projektbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens formuliert und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Beeinträchtigungen festgelegt (Stufe 2). Diese wurden bei der Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände unmittelbar berücksichtigt.

Die Lärmimmissionen wurden für den Verkehr (Stellplatzanlage) in der „Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm“ (Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, 20.03.2014) im März 2014 untersucht und den Geräuschimmissions-Richtwerten nach der TA Lärm bzw. den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 gegenüber gestellt und bewertet.

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen des „Hydrogeologischen Gutachtens für die geplante Versickerung beim Bauvorhaben Haus Senfkorn“ (Geotechnisches Büro Müller, vom 07.03.2014) und der ergänzenden Untersuchung „Gutachtens über die Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserversickerung des Bauvorhabens Haus Senfkorn“ (vom 31.07.2014) mit entsprechenden Bohrungen beprobt und bewertet und geeignete Versickerungsmöglichkeiten und empfohlene Standorte für Rigole und Mulde aufgezeigt.

Zur Beurteilung des Klimas wurde die städtische Klimaanalyse von 2003 herangezogen. Darüber hinaus wurde die Checkliste „Bauen und Klimaschutz“ zur Bewertung des Vorhabens genutzt und ein „Energiekonzept“ erstellt.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde zudem der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Er basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Dargestellt sind das Messnetz, Berechnungen des Straßennetzes (Grobscreening) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub sowie Auswertungen zu Verursacheranteilen. Außerdem erfolgte die Beurteilung der Luftqualität mit Hilfe von Grobscreeningberechnungen (2005) und der Ampelkarten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), die ebenfalls auf Grobscreeningberechnungen beruhen.

Für die Belange der Bodendenkmalpflege (Schutzgut Kultur und Sachgüter) wurden archäologische Sachverhaltsermittlungen (Sondagen) zur Überprüfung der Existenz von Bodendenkmälern im Eingriffsbereich des Bauvorhabens durchgeführt. Für die im Rahmen dieser Sachverhaltsermittlung entdeckten Baufunde erfolgten erste ergänzenden Detailuntersuchungen, Dokumentationen und Bewertungen. Weitere Untersuchungen werden baubegleitend durchgeführt und die Funde werden abschließend dokumentiert.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch:

- eine falsche Umsetzung der Planung,
- eine unsichere Prognose,
- unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen und der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeiten vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von den verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Für diese Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Vorhabengebiet wird die Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Haus Senfkorn“ zu Wohnzwecken und damit seine Sicherung als Denkmal sowie die ergänzende Errichtung eines II-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Staffelgeschoss

geplant. Zusammen sollen 13 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume entstehen. Beide Gebäude werden mit einem Zwischentrakt verbunden, in welchem ein barrierearmer Zugang mittels Fahrstuhl und der Übergang zwischen beiden Häusern ermöglicht wird.

Mit dem Verein LiNA – Leben in Nachbarschaft - alternativ e.V. wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen. Dieser Verein möchte älteren Menschen die Möglichkeit bieten, in einer starken Gemeinschaft möglichst lange eigenständig zu wohnen. Damit knüpfen die Ziele des Vereins zumindest ansatzweise an die bisherigen gemeinnützigen Nutzungszwecke des Grundstücks an. Dennoch ist eine Nutzungsänderung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in ein „Reines Wohngebiet“ (WR) angemessen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen wird.

Gemäß Kooperationsvereinbarung wird der Vorhabenträger auf der Basis dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Umbau- und Neubaumaßnahmen durchführen und die Räumlichkeiten an die Vereinsmitglieder vermieten.

Die Recherche nach einem geeigneten Standort für dieses besondere Wohnprojekt ließen dieses Grundstück aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung, der Möglichkeit zur Integration des Denkmals, der Lage des Grundstücks zum Kloster Saarn und zum historischen Dorfkern Saarn und der Größe des Grundstücks besonders geeignet erscheinen.

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen
Mensch	• Aufschließung von einer Gartenfläche für Wohnbebauung • allenfalls eine sehr geringfügige Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand
Tiere und Pflanzen	• Verlust von Baum- und Strauchstrukturen • Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung als Nahrungshabitat im Vorhabengebiet • externe Ersatzmaßnahmen • externe Ersatzpflanzung von drei Bäumen nach Baumschutzsatzung
Boden	• Versiegelung von Böden
Wasser	• Steigerung der Abwassermenge
Klima/Luft	• geringfügige Veränderung der lokalklimatischen Situation • keine erheblichen Veränderungen der gesamtklimatischen und lufthygienischen Situation
Orts- und Landschaftsbild	• keine nennenswerten Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	• Sicherung des Baudenkmals „Haus Senfkorn“ und Würdigung der denkmalgeprägten Umgebung • Erkundung und Dokumentation der Bodendenkmäler im Eingriffsbereich des Bauvorhabens • keine Beeinträchtigung

Hinsichtlich des **Schutzgutes Mensch** fügt sich die gewünschte Wohnnutzung gut in die bestehenden und die Umgebung prägenden Nutzungen ein. Ausreichend Stellplätze für die neue Wohnbebauung können auf dem Grundstück geschaffen werden. Zum Aspekt Lärm können keine negativen Beeinträchtigungen nachgewiesen werden, auch wenn das Vorhabengebiet als lärmvorbelastet aufgrund des Verkehrslärms der nahen Kölner Straße und des Fluglärms des Flughafens Düsseldorf gilt. Konkrete Maßnahmen für das Bauvorhaben werden aber nicht erforderlich. Ebenso wenig erfordert die neue Stellplatzanlage Schallschutzmaßnahmen.

Eine Beeinträchtigung der Erholungs- und Regenerationsfunktion ist nicht zu erwarten und auch der Aspekt Abfallentsorgung erfordert keine Maßnahmen.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** weist der Bestand keine besonders schützenswerten Arten auf. Er ist schon zum jetzigen Zeitpunkt durch Bebauung und durch seine Lage in einem Wohngebiet hinsichtlich des Lebensraumpotentials für planungsrelevante Arten vorbelastet sowie durch intensive Nutzung geprägt.

Für drei Fledermausarten und fünf Vogelarten könnten potenzielle Habitatstrukturen im Vorhabengebiet vorhanden sein. Die Örtlichkeit lässt aber jegliche Hinweise auf die Vogelarten fehlen. Einige Bäume könnten aber Habitatstrukturen für die Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zweifarbenfledermaus besitzen. Deshalb sollen bei der beabsichtigten Fällung der Bäume im Zuge der Baumaßnahme besondere Vorsichtsmaßnahmen beachtet werden. Eine existenzielle Bedrohung der Tiere ist nicht gegeben.

Die Bilanzierung der Biotoptypen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag führt zu einem geringen Defizit der Planung, wenn die nach geltendem Recht mögliche und der Bestand mit der jetzt aktuell verfolgten Planung verglichen wird. Da dieses Defizit nicht im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann, wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz die natürliche Wiederbewaldung einer ehemaligen Ackerfläche am Halbach auf einer Teilfläche von 368 m² (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103) dieser Maßnahme als externer Ausgleich zugeordnet (Stichwort Ökopool).

Der Baumbestand wird nach Baumschutzsatzung beurteilt. Für die sieben zu fällenden Bäume sind gemäß Satzung sechs Ersatzbäume zu pflanzen. Drei davon können im Vorhabengebiet und die anderen drei auf dem Grundstück Wiescher Weg 66/68 des Vorhabenträgers im Stadtgebiet von Mülheim gepflanzt werden.

Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann mit der angestrebten Nachverdichtung nachgekommen werden.

Für das ca. 300 m entfernt liegende FFH Gebiet und die ca. 60-85 m entfernt gelegen Quellen und Teiche ist weder durch die Wohnnutzung noch durch die Versickerung des im Vorhabengebiet anfallenden Niederschlagswassers eine Beeinträchtigung zu erwarten.

Auch der Aspekt Natur und Landschaft lässt aufgrund der geringen Größe der geplanten Maßnahme und der in der Umgebung bereits vorhandenen, prägenden Wohnnutzungen keine negativen Folgen befürchten.

Für die **Schutzgüter Boden und Wasser** sind aufgrund der kleinen räumlichen Ausdehnung der geplanten Maßnahmen und der vorgesehenen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nur geringe Beeinflussungen möglich. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Eine neue Gefährdung geht von der Planung nicht aus.

Bezüglich der **Schutzgüter Klima und Luft** werden mit Umnutzung des „Haus Senfkorn“ und Realisierung des Neubaus ebenfalls nur geringe Beeinflussungen denkbar.

Als Beitrag zur Luftreinhaltung sieht die geplante Bauweise bauliche und technische Maßnahmen für eine geringe CO₂ Emission und eine gute energetische Effizienz sowie den Einsatz von Solarenergie oder Geothermie vor.

Das Quartier um Kloster Saarn hat aufgrund des hohen Anteils an historischer Bausubstanz eine besondere Bedeutung, insbesondere bezüglich des **Schutzgutes Kultur und Sachgüter**. Um diesem gerecht zu werden, erfolgte sowohl die Planung zur Umnutzung und zum Umbau des Denkmals „Haus Senfkorn“ als auch zur Platzierung und Kubatur/Gestaltung des Neubaus in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr. Weitere Detailabstimmungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Aufgrund der geringen Entfernung des Vorhabengebiets zum Kloster Saarn konnte nicht ausgeschlossen werden, dass historische Bodenfunde vorhanden sind. Deshalb wurde eine qualifizierte archäologische Sachverhaltsermittlung (Sondage) durchgeführt. Die Baufunde im Baubereich des geplanten Neubaus wurden in der Eindringtiefe des geplanten Vorhabens ausgegraben, untersucht und wissenschaftlich dokumentiert. In Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der Unteren Denkmalbehörde konnte die Untersuchung der Funde zerstörend erfolgen und nach entsprechender Dokumentation dürfen sie, soweit der Neubau dies erfordert, abgetragen werden. Weitere Untersuchungen (z.B. im Bereich der neuen Stellplatzanlage) und die abschließende Dokumentation können baubegleitend erfolgen.

Die Baufunde werden nicht als Bodendenkmal unter besonderen Schutz gestellt. Sie stehen der Realisierung der neuen Baumaßnahme nicht entgegen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich insgesamt keine bedeutenden Beeinträchtigungen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Senfkorn / Klosterstraße - I 9(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Mülheimer Checkliste zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: MWB Mülheimer Wohnungsbau eG

Friedrich Ebert Straße 2

45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Löhberg 78

45468 Mülheim an der Ruhr

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung – Auswahl von Baulandpotenzialen-				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Lage des Plangebietes	z.B. bei Umnutzungen, Änderungen des RFNP/ FNP			
Vorgenutzte Flächen und Böden	Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. Viele natürliche Böden haben eine bedeutende Kühlungsfunktion. Manche Freiflächen sind aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit Kaltluftentstehungsgebiete bzw. liegen in Frischluftschneisen.	Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--) Außenentwicklung (-) Innenentwicklung (+) Flächenrecycling / Bodenqualität – gering, sehr gering, keine (++) Bodenqualität -hoch, sehr hoch, besonders hoch (--) Bodenqualität –mittel (-)	Innenentwicklung gemäß Klimaanalyse im Bereich des "Stadtrandklimas"- überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen, es wird nur ein Wohnhaus ergänzt, keine besonders schutzwürdigen Böden, das anfallende Regenwasser kann im Vorhabengebiet über eine Rigole, versickerungsfähiges Pflaster inkl. Unterbau und Mulde zur Versickerung gebracht werden.	+
Exposition	Im Hinblick auf solare Energiegewinnung ist die Lage im Stadtgebiet von Einfluss. Hierbei sind mögliche Verschattung durch Topographie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen und Straßenführung zu berücksichtigen.	Verschattung (-) Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)	Grundsätzlich besteht die Möglichkeit auf dem Neubau eine Solaranlage mit Südausrichtung zu installieren. Die Dachform des Neubaus ist für eine Anlage geeignet. Von den an der südlichen Grenze stehenden Bäumen bleiben nur eine Birke und Kiefer erhalten, die Verschattung wird damit deutlich reduziert. Die untere Denkmalbehörde hat der Anlage zugestimmt. Geplant sind Flachkollektoren mit $\leq 45^\circ$ Neigung.	+
Abriss für Neubau	Abriss von Altbebauung und Ersatz durch energieeffiziente Neubebauung- Auswirkung auf CO ₂ Bilanz	Verbesserung der Energieeffizienz (+)	Das Altgebäude steht unter Denkmalschutz- ein Abriss ist deshalb nicht möglich. Eine Verbesserung der Dachisolierung ist vorgesehen.	+
Energieversorgung	Der angestrebte technische Baustandard und die angestrebte Effizienz der Versorgungsanlagen wirken sich positiv auf die Klimaschutzziele der Stadt aus. <u>Prüfung im ersten Schritt:</u> weitgehender Verzicht auf Wärmeversorgung durch Planung innovativer Baustandards z.B. Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser <u>Prüfung im zweiten Schritt:</u> Anlage neuer oder der Anschluss an bestehende Energieversorgungseinrichtungen, Einbeziehung von Altbebauung	Fernwärmeanschluss möglich/ Lage innerhalb Fernwärmevorrausgebiet (+) Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft –Wärme Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+) Solare Heizungsunterstützung optimal möglich (+) Innovative Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++)	Mit den Konzeptansätzen für den Neubau werden die am Jahres-Primärenergiebedarf orientierten Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 eingehalten, bzw. unterschritten. Angestrebt wird: Brennwertechnik mit solarer Heizungsunterstützung (Solarthermie Flachdach Neubau). Für das Denkmal sind Koppelungen an die Heizungsanlage im Neubau und eine Verbesserung der Dachisolierung vorgesehen.	+

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung – Auswahl von Baulandpotenzialen-				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Lage zu nutzbarer Freifläche (Park, Spielplatz...)	Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohner und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Umso wichtiger werden qualifizierte wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung und dem Spielen auch an sehr heißen	Qualifizierter Freiraum unter 400m (+)	Ein qualifizierter Freiraum ist jenseits des Kloster Saarn vorhanden - damit erreichbar unter 400m	+
Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein	über 400m (-) unter 400m (+) Taktung Wochentag > 20 Min (-) Taktung Wochentag < 20 Min (+)	Bushaltestellen befinden sich an Kölner- und Düsseldorfer Straße in ca. 250 m Entfernung. Die drei Buslinien 132/133 und 752 fahren tagsüber in Richtung Innenstadt ca. im 10 min Takt.	+
Anschluss an das Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen.	Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-)	Das Grundstück liegt direkt an der Klosterstraße, eine weitere Erschließungsanlage wird nicht erforderlich. Die Kölner Str. liegt ca. 150 m entfernt.	+
Anschluss an ein ausgebautes Radwegenetz (Fußwege)	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete.	Anschluss vorhanden (+) Anschluss nicht vorhanden (-)	Radwege sind vorhanden, Anbindungen ins Dorf Saarn und entlang der Seitenstraßen zum Saarner Damm und zur Ruhr sind gegeben.	+
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden und fußläufig oder mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW Fahrten vermeiden.	Nahversorgungszentrum in 500m nicht vorhanden (-) Nahversorgungszentrum in 500m vorhanden (+)	Die Nahversorgung ist an der Kölner Straße oder im Zentrum von Saarn gegeben.	+
Nähe zu Schulen und Kindergärten	Kindergärten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	Kindergarten in 1000m nicht vorhanden (-) Grundschule in 1000m nicht vorhanden (-) Kindergarten in 1000m vorhanden (+) Grundschule in 1000m vorhanden (+)	ein Kath. Kindergarten befindet sich an der Langenfeldstraße ca. 750 m Fußweg. Eine Grundschule ist gegenüber an der Kölner Straße in ca. 150 m Entfernung.	+

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung – Auswahl von Baulandpotenzialen-				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/ Minus	Anzahl			
Plus	Zwischenstand 11 +			
Minus				
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umnutzung eines denkmalgeschützten Hauses zu Wohnzwecken und die Ergänzung eines Mehrfamilienwohnhauses. Insgesamt sollen 13 Wohnungen entstehen. Mit Umnutzung und Umbau des Denkmals kann es wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und dadurch sein Bestand langfristig gesichert werden. Somit handelt es sich um eine mäßige Nachverdichtung , in einem Bereich, der bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan von 1968 überbaubar ist. Das Grundstück ist bereits teilweise bebaut. Erschließung und Versorgung sind gesichert.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Die Detailabstimmung/ -planung zur Versickerung, inklusive des erforderlichen Genehmigungsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Detailabstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt zur Platzierung der Solaranlage auf dem Dach des Neubaus erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Neben der Aufnahme dieser Genehmigungs- und Abstimmungsbedarfe in die textlichen Festsetzungen des VBBs erfolgt auch eine entsprechende Aufnahme in den begleitenden Durchführungsvertrag.			

Mülheimer Checkliste zu Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Schritt 2 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung – Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziele				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiete in der Hand eines Investors bieten ebenfalls Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümern ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten.	Viele Einzeleigentümer (0) Baugebiet in der Hand eines Investors/ Eigentümers (+) Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)	Das zu entwickelnde Grundstück ist in der Hand eines Eigentümers.	+
Art des Bebauungsplanes	Je nach Auswahl der Art des Bebauungsverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Diese liegen in der grundsätzlichen Auswahl der Planungsalternativen, der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards.	Bebauungsplan (0) Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++)	VBB	++
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Beschrieben werden kann diese durch das A/V Verhältnis, das die Oberfläche der thermischen Gebäudehülle im Verhältnis zum beheiztes Volumen beschreibt. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen mit größeren möglichst kubischen Einheiten sind günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt meistens auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad	Freistehende Einfamilienhäuser (-) Doppelhäuser (0) Reihenhäuser und Kettenhäuser (+) Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	Es entsteht ein neues Mehrfamilienwohnhaus.	++
Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der geltenden Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	Gesetzlicher Standard (0) Verbesserter Energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) Passivhausstandard (++) Null- oder Plusenergiehaus (++)	Für den Neubau wird ein sogenanntes KfW-Effizienzhaus 70 angestrebt.	0

Schritt 2 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung – Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziele				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich. Der Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden.	Fernwärme (+)	Das energetische Konzept sieht die Brennwerttechnik mit solarer Heizungsunterstützung vor.	
		Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		
		Erneuerbare Energien (+ +)		++
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/ Minus	Anzahl			
Plus	Zwischenstand 7 +			
Minus				
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Wesentlichen für die geplante Umnutzung von einer "Fläche für Gemeinbedarf" in ein "Reines Wohngebiet" notwendig. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung der betroffenen Fläche vor. Vorgesehen ist als bautechnischer Standard ein KfW Effizienzhaus 70 Standard- damit gesetzlicher Standard. Zur Energieversorgung ist die Brennwerttechnik mit solarer Unterstützung vorgesehen.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Die Detailplanung und Abstimmung der Solaranlage mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.			

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung – Städtebaulicher Entwurf/ Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird direkt durch die Kompaktheit bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objektes ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Der Jahresheizwärmebedarf ist i.d.R. um so geringer. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen – das A/V- Verhältnis als geeigneter Maßstab dienen kann.	Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	Geplant ist ein Mehrfamilienwohnhaus als kompakter Neubau (II-geschossig mit Staffelgeschoss).	++
		RH 2-3 geschossig und 30m – 50m Zeilenlänge (+)		
		Kettenhäuser (0)		
		DH, 2 geschossig (0)		
		EFH, freistehend, 2 geschossig (-)		
		EFH, freistehend, 1 geschossig (--)		
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.	Hauptfassade N (--)	Die Hauptfassaden beider Gebäude sind nach Süd/Westen ausgerichtet.	+
		Hauptfassade O oder W (-)		
		Hauptfassade SO/ SW (+)		
		Hauptfassade S (++)		
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtungabhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.	Ausrichtung Nord (--)	Die Solaranlage ist nur auf dem Neubau mit dem Denkmalschutz vereinbar, und dort auch nur, wenn sie möglichst gering in Erscheinung tritt, deshalb sind Flachkollektoren $\leq 45^\circ$ geplant. Der Neubau erhält ein Flachdach - damit wäre eine Süd-Ausrichtung möglich.	++
		Ausrichtung O/W (-)		
		Ausrichtung Süd (++)		
		Dachneigung 40 (-60) Grad (+)		
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Hoch (-)	Ein Großteil der an der südlichen Grenze stehenden Bäume wird gefällt. Nur eine Birke und eine Kiefer bleiben erhalten. Damit kann die Verschattung deutlich reduziert werden.	
		Mittel (o)		
		Gering (+)		+
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG).	Energieversorgungskonzept nicht vorhanden (--)	Gemäß Energieversorgungskonzept sollen folgende energetische Kenngrößen angestrebt werden: - CO ₂ -Emission = ca. 9 kg CO ₂ /m ² a - Heizwärmebedarf = max. 35 kWh/m ² a - maximaler Transmissionswärmeverlust = $H^*_{T} \leq 0.35 \text{ W/m}^2\text{k}$ Nutzung erneuerbarer Energien bis 30%	+
		Energieversorgungskonzept vorhanden (+)		
		Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über vorgeschriebenem Standard (++)		

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung – Städtebaulicher Entwurf/ Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Grünkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden).	Grünkonzept nicht vorhanden (-)	Ein LBP wurde im Verfahren erarbeitet. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer städtischen Flächen in Speldorf am Halbach und die Ersatzpflanzung von 6 Bäumen nach Baumschutzsatzung erforderlich. Drei Bäume können im Vorhabengebiet gepflanzt werden, die anderen drei Bäume werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers am Wiescher Weg 66/68 gepflanzt. Ein Grünkonzept dieser Art ist nicht vorhanden.	-
		Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte berücksichtigt (+)		
Versiegelung	Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.	Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)	GRZ 0.4 zzgl. Stellplätze	+
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)		
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)		
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/ Minus	Anzahl			
Plus	Zwischenstand 8 +			
Minus	1 -			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Der Neubau wird als kompakter Baukörper mit Ausrichtung nach Süd/ West geplant. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen. Gemäß LBP sind an der südwestlichen Grenze nur zwei Bäume erhaltenswert, dies führt auch dazu, dass die jetzt vorherrschende Verschattung deutlich verbessert werden kann. Damit sind alle baulichen und technischen Voraussetzung für die Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach des Neubaus gegeben. Aufgrund des Denkmals in unmittelbarer Nähe, verlangen die Denkmalbehörden (Untere Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Landesverband Rheinland/ Rheinische Denkmalpflege) eine Abstimmung. Sie haben ihre Zustimmung zu einer solchen Anlage auf dem Neubau nur in Aussicht gestellt, wenn das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	In der Detailplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange der Denkmalpflege sind mit denen des Klimaschutzes abzuwägen.			

Schritt 4 Klimaschutz und Klimaanpassung – Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Art (reine Wohngebiete - WR, allgemeine Wohngebiete - WA, ...) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO	Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	Festgesetzt werden: WR, GRZ 0.4, GFZ 0.8 sowie "Baugrenzen" und "Flächen für Nebenanlagen".
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Optimierte Ausrichtung, geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit.	Die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück bzw. seine Südwestausrichtung wird mit der Festsetzung von Baugrenzen realisiert.
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterialien und -farben etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren, möglichen Zielkonflikt mit Dachbegrünung lösen	Das Krüppelwalmdach des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes bleibt erhalten und der Neubau erhält ein Flachdach. Eine Dachbegrünung soll nicht erfolgen.
<u>Festsetzungen zur Freiflächnennutzung:</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 14, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB	Vermeidung von unerwünschten Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen Aufgrund des Klimawandels kann Verschattung zukünftig auch zum städtebaulichen Ziel werden.	Festsetzung von "Baugrenzen" (damit Definition des überbaubaren Grundstücksbereiches) und "Flächen für Nebenanlagen" (für die Stellplatzanlage) damit ergeben sich die Freiflächen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im LBP eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer städtischen Fläche in Speldorf am Halbach und sechs Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung (drei im Vorhabengebiet und drei auf dem Grundstück des Vorhabenträgers am Wiescher Weg als externe Anpflanzungen) festgesetzt, eine Versickerung des Regenwassers ist möglich und soll mittels Rigole, versickerungsfähigem Pflaster nebst Unterbau und Mulde erfolgen.
Festsetzen von Tiefgaragen			
Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)			
Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung			
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen			
Festsetzen von Wasserflächen			
Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen			
Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen			
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3			
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser			
Festsetzen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21, BauGB	CO ₂ Minderung- Energetische Stadtentwicklung gezielt verfolgen.	ein Energiekonzept wurde erstellt - als CO ₂ Emission wird ca. 9 kg CO ₂ /m ² a angestrebt.
Festsetzungen für CO ₂ -sparende Energieversor	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Ein Energiekonzept wurde erstellt - angestrebt wird die Brennwerttechnik mit solarer Unterstützung.

Schritt 4 Klimaschutz und Klimaanpassung – Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Das Energiekonzept sieht die Errichtung von einer Solaranlage vor.
Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evt. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	In der Detailplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll geprüft werden, ob anstelle der Solaranlagen die Geothermie eine mögliche Alternative ist.
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes			
Erläuterungen Die Festsetzungen des VBB sind geeignet, die maximal zu versiegelnde Fläche und die sich daraus ergebende Freifläche zu definieren. Im LBP wird dargelegt, dass die Bilanzierung der Biotoptypen von Bestand und zulässiger Bebauung (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) im Vergleich zur Planung nur ein geringes Defizit von 737 Wertpunkten ergibt. Dieses wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer städtischen Fläche in Speldorf am Halbach ausgeglichen. Zu fällende Bäume sind nach Baumschutzsatzung auszugleichen. Es werden 6 Ersatzpflanzungen erforderlich, drei sollen im Vorhabengebiet und drei auf externen Fläche des Vorhabenträgers im Stadtgebiet von Mülheim gepflanzt werden. Detailabstimmungen mit dem Umweltamt hierzu erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Das Regenwasser kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der Altbau soll bezüglich Heizung und Warmwasserbereitung an den Neubau gekoppelt werden, so dass die CO₂ Emission verbessert werden kann. Für den Neubau wird eine CO₂ Emission von 9 kg CO₂ / m²a angestrebt. Zudem soll die Brennwerttechnik mit solarer Unterstützung für die Warmwasserbereitung und ggf. zur Heizungsunterstützung zum Einsatz kommen.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? Die Festsetzungen des VBBs und die Vereinbarungen im begleiteten Durchführungsvertrag sind für die notwendigen Reglementierungen geeignet. Weitere Detailabstimmungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.			

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung – Vertragliche Regelungen**Art des Vertrages**

Erschließungsvertrag	ja / nein - ein Erschließungsvertrag wird nicht erstellt.
Städtebaulicher Vertrag	ja / nein - ein Durchführungsvertrag wurde im Verfahren erarbeitet.
Kaufvertrag	ja / nein - das Grundstück ist nicht städtisch - es wird von Privat an den Vorhabenträger veräußert.

Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Energieeffizienz/ Realisierung baulicher Standards	Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf erfüllt?	ja
	Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf in Bezug zur EnEV erfüllt?	ja
	Bauliche Standards gehen über aktuelle Energieeinsparverordnung (ENEV) hinaus ?	ja
Effiziente Energieversorgung	Liegt ein Energiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsanalyse vor ?	nein, nur ein Energiekonzept
	Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung)	geplant ist eine zentrale Versorgung für beide Gebäude
	Festlegung Wahl des Energieträgers	Erdgas
	Festlegung effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme/Kälte	
	Versorgungsflächen und -leitungen sichern	
	Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen	nein
	Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung	nein
Umsetzung/ Sicherung	Bindung an die konzeptionellen Ziele (Energieeffizienz, Energieversorgung, Klimaanpassung)	ja
	Selbstverpflichtung Controlling/ Monitoring / Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)	ja
	Teilnahme an Förderprogrammen	nein
Maßnahmen zur Klimaanpassung	Bewirtschaftung des Regenwassers	ja
	Dachbegrünung	nein
	Beschattung versiegelter Bereiche	gering - Rodung des Baumbest. an der südwestl. Grenze geplant
	Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen	ja

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung – Vertragliche Regelungen

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Erläuterungen

Zum Auslegungsbeschluss des VBB wurde ein Entwurf des Durchführungsvertrags erarbeitet, in welchem die vorstehenden Aspekte, die nicht mittels Festsetzungen planungsrechtlich geregelt sind, bei Bedarf reglementiert werden.

Es bietet sich eine Regelung zur Abstimmung des endgültig umzusetzenden Energiekonzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an.

Gesamtbewertung des Projektes

Geplant ist die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes zu Wohnzwecken und der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses. Die zu versiegelnden Flächen werden mittels Baugrenzen, einer Fläche für Nebenanlagen und einer GRZ von 0.4 reglementiert. Die Versickerung des Regenwassers über Rigole, versickerungsfähiges Pflaster nebst Unterbau und Mulde wird angestrebt.

Bezüglich des Energiekonzeptes ist der Einsatz der Brennwerttechnik mit solarer Unterstützung zur Warmwasserbereitung und ggf. für die Heizungsunterstützung vorgesehen. Angestrebt wird ein sog. KfW Effizienzhaus 70-Standard (Stand EnEV 2009) für den Neubau.

Gemäß Energieversorgungskonzept sollen folgende energetische Kenngrößen angestrebt werden:

- CO₂ -Emission = ca. 9 kg CO₂/ m²a

- Heizwärmebedarf = max. 35 kWh/ m²a

- maximaler Transmissionswärmeverlust = $H_T < 0.35 \text{ W/ m}^2\text{k}$

Nutzung erneuerbarer Energien (bis 30%)

Für den Altbau ist eine Verbesserung der Dachisolierung und der Anschluss an die neue Heizungsanlage vorgesehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.4

Grundflächenzahl

0.8

Geschossflächenzahl

II

als Höchstgrenze festgesetzte
Zahl der Vollgeschosse

Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum
(empfohlener Standort)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Fläche für Nebenanlagen

St

Stellplätze

Versickerungsfläche für
Niederschlagswasser "Rigole"
(empfohlener Standort)Versickerungsfläche für
Niederschlagswasser "Mulde"
(empfohlener Standort)

Nachrichtliche Übernahmen



Baudenkmal

Sonstige Planzeichen



Flurstücksgrenze



Gebäudeumrißlinie



vorgesehener Gebäudeabbruch



Nutzungsgrenze, Bordkante



Grenzpunkt



Laterne



Straßensenkkasten



Kanaldeckel

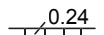
⊕ W ⊕ G

Schieber

W = Wasser G = Gas



Hauseingang vorhanden



Mauer mit Angabe der Stärke



Zaun

W/hs

Gebäudenutzung vorhanden



Geschosszahl



Flachdach



Dach von 29 ° - 45 ° Neigung

• 70.33

Geländehöhe
(aufgemessen im August 2012)

Stadt Mülheim an der Ruhr

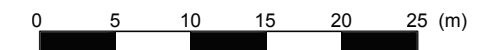
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Haus Senfkorn / Klosterstraße - I 9 (v)"

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)



Maßstab: 1:500



Gemarkung : **Saarn**
 Flur : **24**
 Flurstück : **881**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht besteht aus diesem Blatt und der Planzeichnung (Blatt 1).



Gartenansicht



Straßenansicht

Vorhabenträger / Architektur:



Friedrich-Ebert-Str. 2
 45468 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan:

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Dipl.-Ing. Hanns-F. Schuster
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 45468 Mülheim an der Ruhr
 HAUS DER GEOINFORMATION
 Löhberg 78 - am Rathausmarkt
 Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32
 email: dr.schuster@geohaus.de
 Portal: <http://www.geohaus-online.de>
<http://www.geohaus.de>

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den
 Im Auftrage des Rates der Stadt

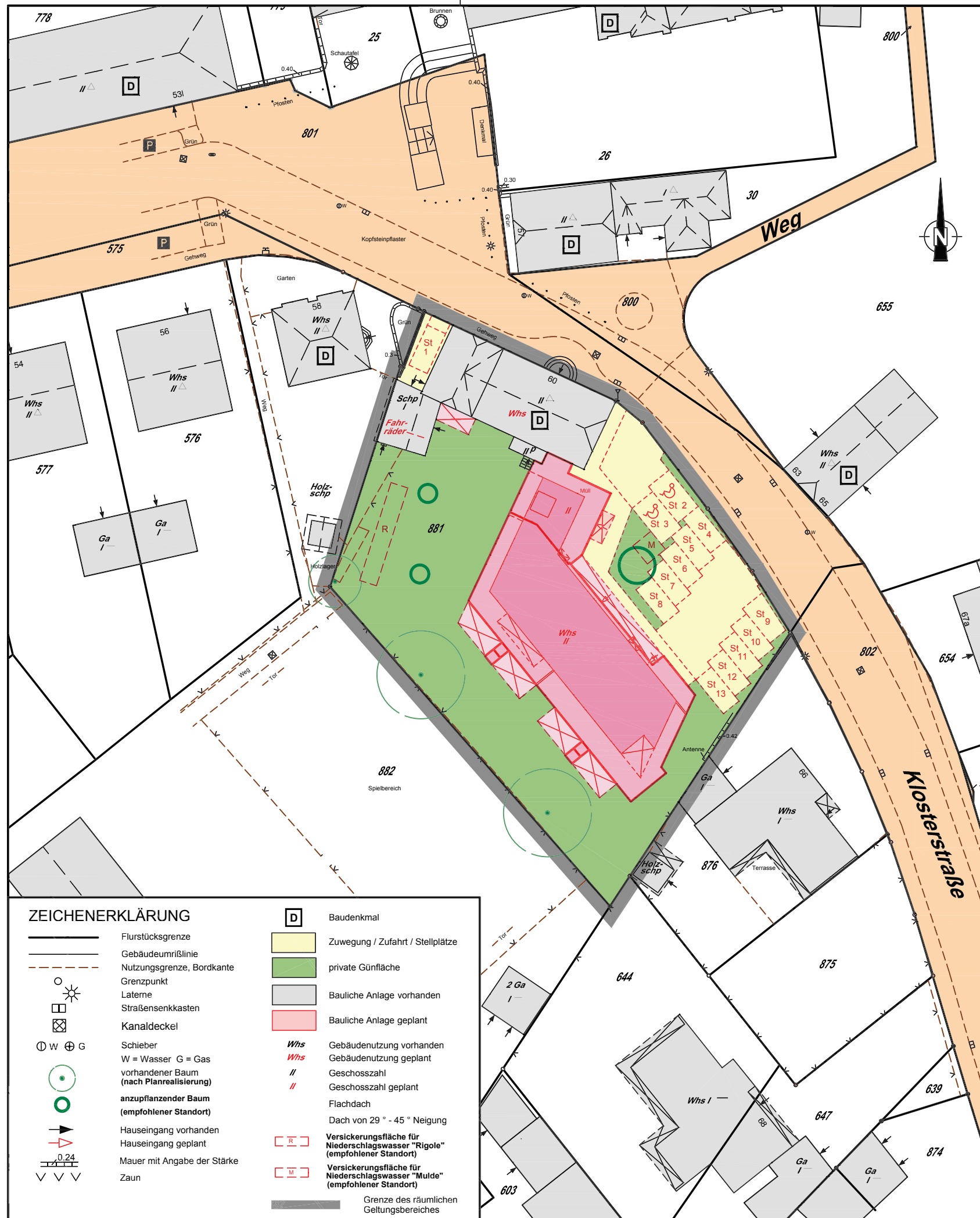
Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den
 Die Oberbürgermeisterin
 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
 und Stadtentwicklung

I.A.



ZEICHENERKLÄRUNG

	Flurstücksgrenze		Baudenkmal
	Gebäudeumrisslinie		Zuwegung / Zufahrt / Stellplätze
	Nutzungsgrenze, Bordkante		private Grünfläche
	Grenzpunkt		Bauliche Anlage vorhanden
	Laterne		Bauliche Anlage geplant
	Straßsenkassen		Gebäudenutzung vorhanden
	Kanaldeckel		Gebäudenutzung geplant
	Schieber		Geschosshöhe
	W = Wasser G = Gas		Geschosshöhe geplant
	vorhandener Baum (nach Planrealisierung)		Flachdach
	anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)		Dach von 29° - 45° Neigung
	Hauseingang vorhanden		Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole" (empfohlener Standort)
	Hauseingang geplant		Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Mulde" (empfohlener Standort)
	Mauer mit Angabe der Stärke		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Zaun		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Senfkorn / Klosterstraße - I 9(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich Ebert Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

1 Vorbemerkung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht, dem Teil B der Begründung, werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange dargelegt. Mit Hilfe der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) dargelegten Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Ausgangssituation für die Bewertung ist nicht nur der Bestand im zu überplanenden Grundstücksbereich (im Wesentlichen die Zierrasenfläche mit Bäumen und Sträuchern) sondern auch die zulässige Bebauung gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan „Landsberger Straße / Klosterstraße – I 4“.

Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zu Minderung und Ausgleich des Eingriffs ergibt sich für den hinzukommenden überbaubaren Bereich und die Stellplatzanlage in der ökologischen Bilanzierung nur eine vergleichsweise geringe Kompensationsleistung von 737 Wertpunkten, die im Vorhabengebiet nicht ausgeglichen werden kann. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wird hierfür als externe Maßnahme eine ehemalige, 368 m² große Ackerfläche am Halbach einer natürlichen Wiederbewaldung zugeführt. Diese städtische Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103. Zur Realisierung dieser Maßnahme zahlt der Vorhabenträger an die Stadt einen Betrag von 2.760 €.

Zudem werden im Vorhabengebiet sieben Einzelbäume gefällt, die entweder mit der Planung nicht vereinbar, biologisch abgängig sind oder holzstatische Defizite aufweisen. Für diese Baumfällungen werden zum vollständigen Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr sechs Ersatzpflanzungen erforderlich. Hiervon können drei Bäume im Vorhabengebiet neu gepflanzt werden, die übrigen drei Bäume werden auf dem Grundstücks des Vorhabenträgers in Mülheim am Wiescher Weg 66/68 (Gemarkung Heißen, Flur3, Flurstück 915) gepflanzt.

Zur Absicherung wurden die zu berücksichtigenden Maßnahmen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt und in den Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen wird, aufgenommen.

Die Anforderungen des Gesetzgebers zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG wurden durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erfüllt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob und wenn ja welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Realisierung der Planung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betreffenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten ist und somit artenschutzrechtliche Bestimmungen der Planung nicht entgegenstehen.

Zur Rodung der Bäume wurden Maßnahmen formuliert und festgesetzt. Bei entsprechender Berücksichtigung läßt die geplante Rodung der Einzelbäume im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.

Das Vorhabengebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zur Grenze des FFH Gebietes „Saarner und Mendener Ruhraue“, das aufgrund des Vorkommens von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz gestellt wurde. Negative Folgen der geplanten Nutzung auf das FFH Gebiet wären nicht durch die Wohnnutzung sondern allenfalls durch die geplante Niederschlagswasserbehandlung denkbar. Gutachterliche Untersuchungen haben aber gezeigt, das bei entsprechender Dimensionierung, Genehmigung und Betrieb der Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und aktuellsten gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers und somit Negativefolgen für das weiter entfernt gelegene FFH Gebiet auszuschließen sind. Die Sicherung der Anlagen erfolgt über entsprechende Festsetzungen und die wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

In die Schutzgüter Boden und Wasser wird aufgrund der hinzukommenden Versiegelung durch das Wohnhaus und die Stellplatzanlage eingegriffen. Mit der geplanten ortsnahe Regenwasserversickerung über Rigole, Mulde und versickerungsfähigem Pflaster kann der Eingriff aber minimiert werden. Ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht nicht.

Die lokalklimatische Situation im Vorhabengebiet und seiner Umgebung ist aufgrund der lockeren Bebauung und der gut durchgrünt Wohnsiedlung als gut zu beschreiben. Die Realisierung der Planung führt zwar zu einer deutlichen Verkleinerung einer privaten Grünfläche

und zum Wegfall einiger Bäume, aber aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebiets führt sie nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des lokalen Klimas.

Mittels der örtlichen Versickerung des Regenwassers, der Minimierung der Versiegelung, der energiesparenden, kompakten Bauweise und mit Umsetzung des angedachten Energiekonzeptes können die Einflüsse auf Klima und Luft minimiert werden.

Der Einfluss des Verkehrslärms der Kölner Straße liegt tags und nachts unterhalb der Kartierungsschwelle der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Die Klosterstraße wird auf 500 Kfz / d geschätzt. Damit werden im Vorhabengebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für „reine Wohngebiete“ tags und nachts weitgehend eingehalten. Die geringe Anzahl hinzukommender Wohneinheiten löst nur geringe Mehrverkehre aus.

Insgesamt wird der Straßenrand der Klosterstraße und die bisherigen Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhabengebietes von den Besuchern des Kloster Saarn als Parkraum zumindest zeitweise recht intensiv genutzt. Die Parkplatzsituation ist als „angespannt“ zu bewerten. Die Stellplatzsituation im Vorhabengebiet wird von jetzt acht Stellplätzen und zwei Garagen auf dreizehn Stellplätze in neuer Anordnung geändert. Am Straßenrand entsteht weiterer Raum für drei öffentliche Parkplätze.

Durch die Änderung der Anordnung der Stellplätze kann der Abstand zu den Nachbargebäuden teilweise vergrößert werden. Auch ist zu erwarten, dass die Anwohner dauerhafter parken als die Besucher des Klosters und damit die Frequentierung der Stellplätze insgesamt abnimmt.

Die Situation am Grundstück und seiner direkten Umgebung wird sich dadurch nicht deutlich verändern, die angespannte Parkplatzsituation in der Klosterstraße kann durch das Vorhaben nicht verbessert werden. Die Lösung dieser Situation ist aber auch nicht Aufgabe des Vorhabenträgers bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Vorhabengebiet, wie der gesamte Ortsteil Saarn gilt als vorbelastet durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf. Gemäß gutachterlichem Nachweis sind die vorhandenen Vorbelastungen durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Sie beruhen im Wesentlichen auf „Einzelfreigaben“ in verkehrsstarken Zeiten. Da zudem aus dem Gebiet keine aktuellen Fluglärmbeschwerden vorliegen, erfolgt im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Maßnahmenregelung. Ein entsprechender Hinweis wurde aber im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich der Spielbereich der Jugendeinrichtung der katholischen Kirchengemeinde. Die Nutzungsintensität dieser Fläche ist mit der einer Kindertages-

stätte vergleichbar. Da solche Anlagen nach § 3 BauNVO innerhalb von „reinen Wohngebieten“ zulässig und als sozialadäquat einzustufen sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

Die Umgebung des Vorhabengebietes ist durch die denkmalgeschützte Klosteranlage und weitere Einzeldenkmäler in ihrer Umgebung geprägt. Auch das „Haus Senfkorn“ im Vorhabengebiet unterliegt dem Denkmalschutz. Es soll durch die Planung wieder einer Nutzung zugeführt werden, so dass sein Erhalt langfristig sichergestellt werden kann. Zudem können in Abstimmung mit den Denkmalbehörden besonders prägende Gestaltungselemente bei der Sanierung/Renovierung berücksichtigt bzw. wieder ergänzt werden.

Da das Gebäude alleine für den Vorhabenträger keine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht, ist zusätzlich ein ergänzendes Mehrfamilienwohnhaus und ein Verbindungstrakt mit Erschließungsfunktionen geplant.

Um negative Einflüsse der Neubebauung auf die denkmalgeschützte Umgebung zu vermeiden erfolgten die Planungen von Anfang an in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflege sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim. Der aktuelle Entwurf ist das Ergebnis der bisherigen Abstimmungen. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Entsprechende Festsetzungen und Verpflichtungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den begleitenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische-bodendenkmalpflegerische Kulturgut zu ermitteln, wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Sondagen im Einwirkungsbereich des Vorhabens durchgeführt. Die Ermittlungen im Gartenbereich von „Haus Senfkorn“ erbrachten Baubefunde, die ausgegraben, untersucht und wissenschaftlich dokumentiert wurden. Es handelt sich um Reste eines mindestens zweiflügeligen Gebäudes mit Keller. Nach erfolgter Untersuchung und Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege dürfen die Funde im Eingriffsbereich des Vorhabens zerstört werden.

Weitere Untersuchungen im Bereich der vorhandenen Gartenmauer und der Stellplatzanlage sollen im Zuge der Baumaßnahme erfolgen. Ihnen schließt sich die abschließende gutachterliche Dokumentation an. Auch diese Verpflichtung für den Vorhabenträger wurde in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung der Planung zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese können aber durch die aufgezeigten und festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt nicht mit erheblichen, dauerhaften, negativen Auswirkungen für die Umwelt zu

rechnen. Die Umweltbelange werden demnach durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

3 Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zum nahen Spielbereich des Jugendheims, zum Denkmalschutz („Haus Senfkorn“ und die weiteren Denkmäler der Umgebung), zu möglichen Bodenfunden/-denkmälern, zum Klimaschutz und Energiekonzept, zur ortsnahen Versickerung des Regenwassers (Bodenschutz), zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und Artenschutz, zu möglichen Einflüssen auf das FFH Gebiet, zur Schalltechnischen Untersuchung der geplanten Stellplatzanlage, zum Fluglärm und zum Brandschutz vorgetragen.

Spielbereich des Jugendheims

Dem benachbarten Spielbereich des Jugendheims wird die Nutzungsintensität mit vergleichbaren Flächen einer Kindertagesstätte zugeordnet. Da solche Einrichtungen in „reinen Wohngebieten“ zulässig sind, bestehen gegen ihre Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung keine Bedenken. Auch liegen derzeit keine Beschwerden aus der Nachbarschaft gegen diese Einrichtung vor und die zukünftigen Mieter (Mitglieder des Vereins „LiNA“) haben sich intensiv mit dem Standort auseinandergesetzt.

Denkmalschutz

Zu den Belangen des Denkmalschutzes gab es intensive Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflege sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim. Zahlreiche Aspekte werden in den Festsetzungen bereits berücksichtigt. Weitere Abstimmungen folgen zur Detailplanung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Auch hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger hierzu im begleitenden Durchführungsvertrag.

Bodenfunde/-denkmäler

Die geforderten gutachterlichen Untersuchungen, Ausgrabungen und die Dokumentation erfolgten in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zu den noch ausstehenden Untersuchungen

im Bereich der Gartenmauer und der Stellplatzanlage, die im Zuge der Baumaßnahme erfolgen, und zur abschließenden Dokumentation verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag. Zudem wurde ein „Hinweis“ zu möglichen Bodendenkmälern im Anschluss an die „textlichen Festsetzungen“ aufgenommen.

Klimaschutz und Energiekonzept

Zur Würdigung der Belanges des Klimaschutzes wurden anhand der Klima - Checkliste und des Energiekonzeptes entsprechende Maßnahmen und energetische Ziele für das Bauvorhaben erarbeitet und mit dem Referat VI und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt.

Versickerung des Regenwassers (Bodenschutz)

Gutachterliche Bodenuntersuchungen zeigen, dass eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich ist. Somit wurden entsprechende Anlagen (Rigole und Mulde, versickerungsfähige Pflasterflächen) in der Planung berücksichtigt und festgesetzt.

Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), Artenschutz, FFH Gebiet

Die gewünschten gutachterlichen Untersuchungen und Ausarbeitungen erfolgten in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz. Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie auch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt sowie in die „textlichen Festsetzungen“ und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Schalltechnischen Untersuchung und Fluglärm

Zur Stellplatzanlage erfolgte in Abstimmung mit dem Fachamt eine gutachterliche Untersuchung. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Zum Fluglärm wurde ein entsprechender „Hinweis“ im Anschluss an die „textlichen Festsetzungen“ aufgenommen.

Brandschutz

Die Anregung der Feuerwehr zum großen Bestandsbaum vor dem Neubau bedarf keiner weiteren Maßnahmen, da genauere Untersuchungen gezeigt haben, dass der Baum biologisch abgängig ist und nicht erhalten werden kann.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen und Hinweise zur befürchteten erheblichen baulichen Dichte und zur abweichenden baulichen Ausnutzung der Nachbargrundstücke, zur Darstellung des Flächennutzungsplanes, zur Park-

/Stellplatzsituation in der Klosterstraße, zum Baustellenverkehr, zum bisherigen Gebäudezugang, zum Denkmalschutz, zur Anknüpfung an die bisherige caritative Nutzung, zur Fragestellung: Warum das Haus an der Stelle, zur Planungsalternative Parkplatzanlage, zum Wertverlust benachbarter Häuser und zur Fragestellung ob die vorhandene Infrastruktur ausreicht, vorgetragen.

Bauliche Dichte, abweichende bauliche Ausnutzung der Nachbargrundstücke und Darstellung des Flächennutzungsplanes

Für das Vorhabengebiet und seine Nachbarschaft besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Landsberger Straße Klosterstraße – I 4“. Für das Vorhabengebiet wurde darin eine II-geschossige bauliche Nutzung für Gemeinbedarfszwecke festgesetzt. Für die östlich gelegenen Baugrundstücke ist hingegen nur eine I-geschossige Bebauung mit Flachdächern festgesetzt, die in der Örtlichkeit so auch realisiert wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Wesentlichen erforderlich, weil mit der Planung die „Nutzung für Gemeinbedarfszwecke“ aufgegeben werden soll, da kein Bedarf mehr besteht. Vorgesehen ist die Umwandlung in ein „reines Wohngebiet“ in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Die gewählten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) halten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für „reine Wohngebiete“ ein. Eine unzulässige Verdichtung der Bebauung ist daher nicht erkennbar. Auch die nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Abstände werden von der Planung eingehalten. Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP vom 03.05.2010) stellt für das Vorhabengebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den räumlichen Zielaussagen des RFNP und der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt als aus dem RFNP entwickelt.

Park-/Stellplatzsituation in der Klosterstraße

Die problematische Parkplatzsituation rund um das Kloster Saarn ist der Verwaltung bekannt. Sie kann jedoch, weder dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers zugerechnet noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelöst werden.

Die Planung sieht mit einem Stellplatz je Wohneinheit eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück vor, so dass der Eigenbedarf des Vorhabens abgedeckt ist.

Die Parkplatzprobleme durch Besucher des Kloster Saarn können – soweit rechtswidrig geparkt wird - nur durch ordnungsrechtliche Maßnahmen gelöst werden.

Abwicklung des Baustellenverkehrs

Der Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Die Einzelheiten werden vor Baubeginn mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Denkmalschutz und bisheriger Gebäudezugang

Zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes erfolgt eine intensive Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflege sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der jetzige Entwurf zeigt das Ergebnis dieses Prozesses. Zahlreiche Aspekte werden in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Weitere Abstimmungen folgen zur Detailplanung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen verpflichtet sich der Vorhabenträger auch im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der ausgearbeiteten Aspekte und zur weiteren Abstimmung.

Der derzeitige Eingang zum „Haus Senfkorn“ erfolgt direkt von der Klosterstraße aus über drei Stufen, die als Halbkreis vor die Gebäudefassade gemauert sind. Um die Breite des Bürgersteigs konstant zu halten, wird er um diesen Halbkreis geführt, und die Fahrbahn entsprechend verengt. Zukünftig soll der Haupteingang des Gesamtwohngebäudes in den „Zwischenbau“ integriert werden. Der bisherige Eingang von „Haus Senfkorn“ verliert dadurch zwar an Bedeutung, soll aber baulich nicht verändert werden, um die Fassade im Sinne des Denkmalschutzes vollständig zu erhalten. Eine Aufweitung der Straßenverengung wird deshalb nicht möglich.

Der Anregung zu den möglicherweise existierenden Bodendenkmälern wurde mit den umfänglichen gutachterlichen Untersuchungen in Abstimmung mit den Fachämtern gefolgt. Zur Durchführung der noch ausstehenden Untersuchungen und abschließenden Dokumentationen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

Caritative Nutzung

Die Anknüpfung an caritative Nutzungen des Areals wird aus der besonderen solidarischen Wohnform des Vereins „LiNA“ abgeleitet, bei der durch Nachbarschaftshilfe und gemeinschaftliches Zusammenleben eine gegenseitige Hilfestellung der Bewohner mit dem Ziel eines möglichst lange selbstbestimmten Lebens vorgesehen ist. Sie mieten das Projekt vom Vorhabenträger Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB), der das wirtschaftliche Risiko trägt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch keine besondere Nutzung sondern ein „reines Wohngebiet“ fest.

Haus an der Stelle

Der Verein „LiNA“ suchte zusammen mit dem MWB ein Grundstück zur Realisierung ihres besonderen Wohnprojektes. Aufgrund der Lage des Grundstücks in geringer Entfernung zum historischen Dorfkern von Saarn und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kloster Saarn sowie seiner passenden Größe für die gewünschten 13 Wohneinheiten, ist das „Haus Senfkorn“ in Verbindung mit dem geplanten Neubau für die Ziele des Vereins in besonderer Weise geeignet. Das denkmalgeschützte Gebäude kann durch den Verein einer neuen Nutzung zugeführt und damit langfristig gesichert werden.

Planungsalternative Parkplatzanlage

Von einzelnen Bürgern wurde alternativ zum Wohnbauprojekt die Errichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage angeregt, um den Parkplatzdruck der insbesondere bei größeren Veranstaltungen im Kloster Saarn in der Klosterstraße besteht, entgegen zu wirken. Diese Nutzungsvariante wird zum Einen aus Gründen des Denkmalschutzes und zum Anderen wegen immissionsschutzrechtlicher Bedenken (Lärmbelastung der Anwohner) nicht verfolgt.

Wertverlust benachbarter Häuser, Sichtbarkeit des Kirchturms, Einsehbarkeit der Gärten

Für das Vorhabengebiet ist bereits über den rechtswirksamen Bebauungsplan eine II-geschossige Bebauungsmöglichkeit gegeben. Da die Geschossigkeit des Vorhabens nicht vom geltenden Recht abweicht, ist kein Widerspruch zur ursprünglichen städtebaulichen Idee der Sichtbeziehung der Umgebung auf die Klosterkirche erkennbar.

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer nach geltendem Recht unzulässige Verdichtung und auch die nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Abstände werden von der Planung eingehalten. Damit werden nachbarrechtliche Belange gewahrt. Ein Rechtsanspruch auf einen dauerhaft nicht einsehbaren Garten besteht nicht.

Der befürchtete Wertverlust ist nicht gerechtfertigt.

Vorhandene Infrastruktur

Das Vorhabengebiet ist über die Klosterstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen und den Kanal angeschlossen werden. Die noch erforderlichen Hausanschlüsse werden vom Vorhabenträger realisiert.

Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser wird über Rigolen und Mulden auf dem Grundstück versickert.

Die zur **öffentlichen Auslegung** eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zum Denkmalschutz/ Bodendenkmäler, zur Luftreinhaltung und zur Lärmbetrachtung der neuen Stellplatzanlage des Wohnhauses geäußert.

Denkmalschutz/ Bodendenkmäler,

Die vorgetragenen Hinweise zum Denkmalschutz / Bodendenkmäler wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Luftreinhaltung

Der Hinweis auf den Luftreinhalteplan wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Lärmbetrachtung der neuen Stellplatzanlage des Wohnhauses

Die ausgeführten Lärmbetrachtungen wurden im Umweltbericht wie gewünscht geändert und ergänzt. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

4 Planungsalternativen

Für das „Haus Senfkorn“ ist die bisherige Nutzung als „Gäste und Bildungshaus des Kloster Saarn“ wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Für die „Gemeinbedarfsfläche“ besteht kein Bedarf mehr. Deshalb wurde vom Eigentümer eine neue Nutzung für das denkmalgeschützte Gebäude gesucht.

Der Verein „Leben in Nachbarschaft – alternativ e.V. (LiNA)“ sucht zusammen mit dem MWB ein Grundstück zur Realisierung ihres besonderen Wohnprojektes. Die Lage des Grundstücks und das „Haus Senfkorn“ im Zusammenhang mit der Neubebauung sind für die Ziele des Vereins in besonderer Weise geeignet. Das denkmalgeschützte Gebäude kann durch diese Planung einer neuen Nutzung zugeführt und damit langfristig gesichert werden.

Würden andere Wohnformen z.B. in Form von Doppelhäusern auf dem Grundstück gewählt, so ist fraglich, ob es gelingen würde, eine neue Nutzung für „Haus Senfkorn“ zu finden, um seinen Bestand zu sichern. Auch würden diese alternativen Wohnformen nahe dem Straßenrand errichtet, um den Garten in anderer Weise zu nutzen. Hierdurch würde aber die Wahrnehmbarkeit des Denkmals deutlich verändert bzw. eingeschränkt und damit negativer beeinflusst.

Von einzelnen Bürgern wurde als Alternative die Errichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage angeregt, um den Parkplatzdruck der insbesondere bei größeren Veranstaltungen im Kloster Saarn in der Klosterstraße besteht, entgegen zu wirken. Diese Nutzungsvariante wird sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch aus Gründen des Denkmalschutzes abgelehnt.

Eine größere versiegelte Parkplatzfläche in direkter Nachbarschaft zum „Haus Senfkorn“ ist gestalterisch nicht erwünscht und erschwert zudem eine wirtschaftliche Nachnutzung und damit der Erhaltung des Baudenkmals. Auch sind die durch eine Parkplatznutzung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre und Schallentwicklungen (An- und Abfahrverkehre, Türenschlagen etc.) an dieser Stelle nicht wünschenswert.

Die von einigen Bürgern vorgeschlagene Planungsalternative als Parkplatz ist deshalb nicht realistisch und eine andere Alternative nicht erkennbar.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Haus Senfkorn / Klosterstraße – I 9 (v)“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 11.11.2014 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.06.2015

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.05.2015 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 07.05.2015 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.06.2015

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

